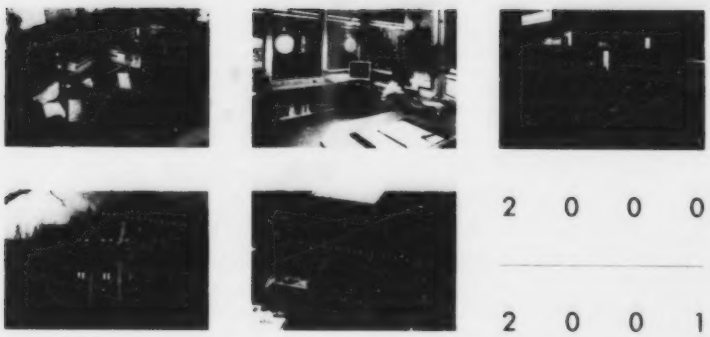
RAPPORT ANNUEL



2000

2001

La Société immobilière du Québec

101-06089/

TABLE des matières

Profil de la Société	3
Directions régionales	4
Exercice en bref	5
Message du président	6
Conseil d'administration	10
Direction générale et vice-présidences	11
Comité de direction	11
Revue de l'exercice	12
Situation financière	22
Principaux projets	24
Organigramme	28
Rapport de la direction	29
Rapport du vérificateur	30
États financiers	31

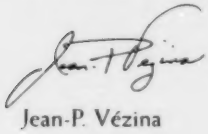
Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 2001.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités de la Société et comprend plusieurs renseignements d'intérêt public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma considération distinguée.

Le président-directeur général,



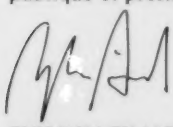
Jean-P. Vézina

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 2001.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le ministre d'État à l'Administration et à la Fonction publique et président du Conseil du trésor,



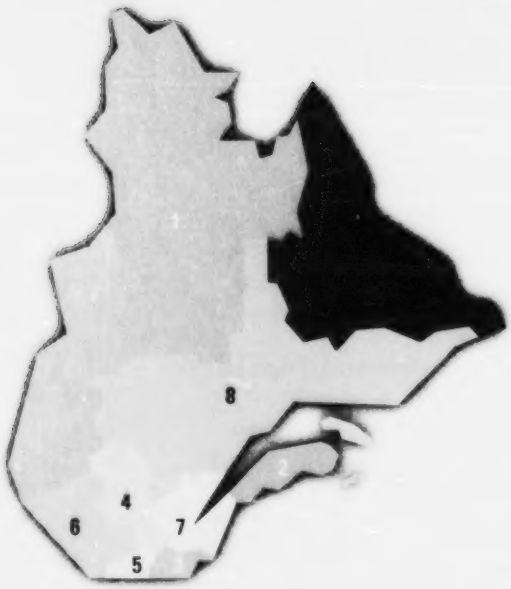
SYLVAIN SIMARD

PROFIL de la Société

Créée en 1984, la Société immobilière du Québec a remplacé le ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement afin d'assumer la responsabilité de la gestion du parc immobilier du gouvernement du Québec. Ce parc comprend plus de 2,7 millions de mètres carrés d'espaces répartis dans 1 010 immeubles situés sur l'ensemble du territoire québécois.

L'actif de la Société s'élève à près de 1,5 milliard de dollars. L'entreprise offre tous les services reliés à la construction, à la gestion et à l'exploitation de biens immobiliers. Les ministères et organismes du gouvernement du Québec sont tenus de faire affaire avec la Société, excluant les établissements des réseaux de la santé et de l'éducation.

DIRECTIONS régionales



1. Abitibi-Témiscamingue—Nord-du-Québec
2. Bas-Saint-Laurent—Gaspésie
3. Estrie
4. Mauricie—Centre-du-Québec
5. Montréal
6. Outaouais—Laurentides
7. Québec
8. Saguenay—Lac-Saint-Jean—Côte-Nord

Les directions régionales, au nombre de huit, sont responsables auprès de la clientèle de leur territoire de tous les services offerts par la Société. Elles constituent la principale porte d'entrée pour les clients. En 1995, la Société a choisi de décentraliser ses activités pour se rapprocher des clients et, ainsi, mieux connaître leurs besoins afin d'y répondre de façon plus adéquate, au meilleur rapport qualité/prix et dans des délais les plus courts possible. La présence de la Société immobilière du Québec en région favorise un meilleur suivi de l'évolution du marché immobilier régional tout comme elle permet de mieux connaître les intervenants des secteurs de la construction et de l'immobilier.

EXERCICE en bref

Faits saillants financiers (au 31 mars)
(en millions de dollars)

	2001
Revenus totaux	561,3
Actif total	1 489,1
Immobilisations	1 340,1

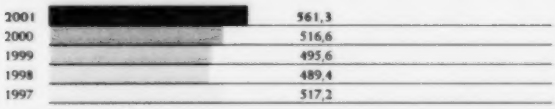
Effectif

	Au 31 mars 2001
Postes permanents	619

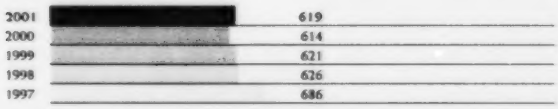
Parc immobilier

	Au 31 mars 2001
Superficies locatives totales (en milliers de mètres carrés)	2 696
- en propriété	1 669
- en location	1 027
Nombre d'immeubles	1 010
- en propriété	354
- en location	656

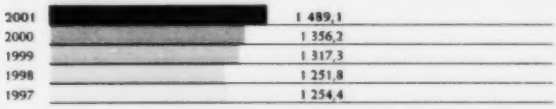
Revenus totaux (au 31 mars)
(en millions de dollars)



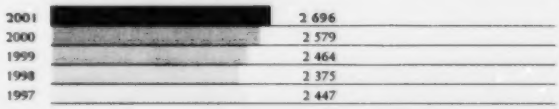
Effectif (au 31 mars)
(postes permanents)



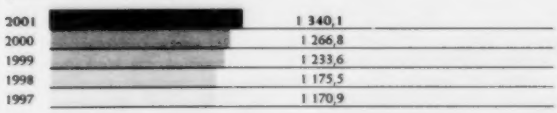
Actif total (au 31 mars)
(en millions de dollars)



Superficies locatives totales*
(en milliers de mètres carrés)



Immobilisations (au 31 mars)
(en millions de dollars)



Depuis le 1er avril 1999, les immeubles appartenant à la Société et les superficies des nouveaux baux sont mesurés conformément à la norme nationale américaine homologuée par l'American National Standard Institute Inc. et recommandée par «BOMA» (Building Owners and Managers Association). L'effet de ce remesurage a engendré une augmentation de la superficie locative de 111 500 mètres carrés au 1er avril 1999. Par ailleurs, la comparaison des données historiques doit également tenir compte de l'effet des nouveaux clients assujettis à la Société en vertu du décret 1650-97 (modifié par le décret 1091-98). Ainsi, le parc de la Société a augmenté de 41 900 mètres carrés en 1998-1999, de 11 900 mètres carrés en 1999-2000 et de 27 400 mètres carrés en 2000-2001, par la prise en charge des baux de nouveaux clients. De plus, lors de l'acquisition d'immeubles, la Société s'est engagée à respecter les baux déjà signés par les anciens propriétaires ce qui représente au 31 mars 2001, 59 100 mètres carrés.

EXERCICE

(en millions de dollars)

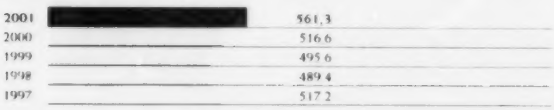
	2001
Revenus totaux	561,3
Actif total	1 489,1
Immobilisations	1 340,1

	Au 31 mars 2001
Postes permanents	619

	Au 31 mars 2001
Superficies locatives totales (en milliers de mètres carrés)	2 696
- en propriété	1 669
- en location	1 027
Nombre d'immeubles	1 010
- en propriété	354
- en location	656

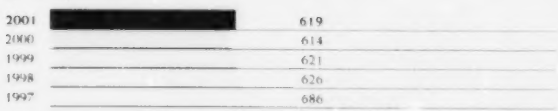
Revenus totaux (au 31 mars)

(en millions de dollars)



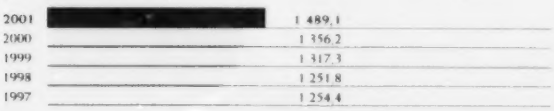
Effectif (au 31 mars)

(postes permanents)



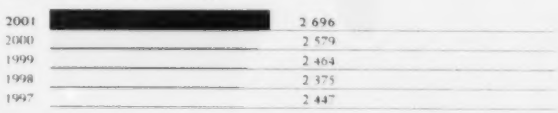
Actif total (au 31 mars)

(en millions de dollars)



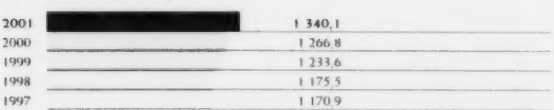
Superficies locatives totales*

(en milliers de mètres carrés)



Immobilisations (au 31 mars)

(en millions de dollars)



Depuis le 1er avril 1999, les immeubles appartenant à la Société et les superficies des nouveaux baux sont mesurés conformément à la norme nationale américaine homologuée par l'American National Standard Institute Inc. et recommandée par «BOMA» (Building Owners and Managers Association). L'effet de ce remesurage a engendré une augmentation de la superficie locative de 111 500 mètres carrés au 1er avril 1999. Par ailleurs, la comparaison des données historiques doit également tenir compte de l'effet des nouveaux clients assujettis à la Société en vertu du décret 1650-97 (modifié par le décret 1091-98). Ainsi, le parc de la Société a augmenté de 41 900 mètres carrés en 1998-1999, de 11 900 mètres carrés en 1999-2000 et de 27 400 mètres carrés en 2000-2001, par la prise en charge des baux de nouveaux clients. De plus, lors de l'acquisition d'immeubles, la Société s'est engagée à respecter les baux déjà signés par les anciens propriétaires ce qui représente au 31 mars 2001, 59 100 mètres carrés.

MESSAGE

Après plusieurs années d'un marché immobilier plutôt favorable aux locataires, le vent a tourné en ce début de millénaire. Les taux d'absorption sont partout en hausse et les espaces vacants se raréfient. Voilà des variables qui se traduisent nécessairement par une augmentation des prix de loyer.

Le resserrement du marché immobilier s'est d'abord fait ressentir dans les immeubles de bureaux du centre-ville de Montréal mais est maintenant étendu en périphérie, de même qu'à Laval et en Montérégie. Le phénomène s'est aussi propagé à la région de Québec et dans la plupart des régions du Québec. Par ailleurs, malgré la rareté des espaces vacants et la hausse des prix, très peu de nouvelles constructions sont en chantier. La principale raison du peu d'accroissement de l'offre tient, semble-t-il, aux problèmes de financement. Plusieurs institutions financières se sont retirées de ce marché et les autres sont plus prudentes et donc, plus exigeantes.

Au cours des cinq dernières années, la Société immobilière du Québec a mis tout en œuvre pour rationaliser l'occupation de ses espaces, diminuer les taux de vacance et baisser la facture des loyers. Les efforts de rationalisation ont permis, au seul chapitre des coûts de loyer, une économie, d'avril 1995 à mars 2001, de l'ordre de 330 M$ pour l'État québécois.

Ainsi, la Société a été, ces dernières années, peu présente sur le marché immobilier puisqu'il s'agissait de ne pas renouveler les baux venus à échéance et de regrouper les services dans les immeubles en propriété ou en location à long terme afin de combler les espaces vacants. Depuis le début de l'an 2000, la situation a changé et la présence de la Société sur le marché locatif s'est accrue considérablement.

Des baux de grandes superficies viendront bientôt à échéance et les nouveaux besoins sont en hausse; la Société sera très active au cours des prochaines années sur le marché immobilier. Il s'agit donc pour la Société d'un changement de cap majeur. Comme l'évolution récente du marché immobilier n'a rien de rassurant pour un demandeur de la taille de la Société immobilière du Québec, le programme d'action a été modifié afin de tout mettre en œuvre pour se prémunir, dans la mesure du possible, contre la rareté actuelle et appréhendée des espaces et contre une hausse démesurée des prix.

L'adaptation aux conditions du marché

Les gestes posés pour s'adapter aux nouvelles conditions du marché ont pris plusieurs facettes. L'espace le moins coûteux étant celui que l'on peut épargner, la Société a d'abord accéléré la promotion du concept de l'aménagement intégré dont nous reparlerons plus loin. La Société a également sécurisé, au cours des deux dernières années, la location de grandes superficies en recourant à plusieurs appels d'offres ou en renégociant avant échéance des baux importants à des prix avantageux.

Enfin, devant le resserrement du marché, la Société n'a pas non plus hésité à profiter d'occasions d'achat qui se sont présentées : le complexe la Laurentienne et Place Québec, à Québec, et le 500, boul. René-Lévesque Ouest, à Montréal, dont le copropriétaire était Hydro-Québec. Ces immeubles ont permis, d'une part, de répondre immédiatement à des besoins que l'on n'arrivait pas à satisfaire et, d'autre part, de constituer, pour les prochaines années, à mesure que les baux détenus par le secteur privé arriveront à échéance, une soupape ou une marge de manœuvre pour lutter contre la hausse des prix.

La planification des espaces est un travail qui ne peut se concevoir sans une connaissance, un suivi et une bonne prévision de l'évolution du marché immobilier. Pour atteindre l'objectif de maintenir les espaces occupés par les ministères et organismes au meilleur rapport qualité/prix, il est indispensable d'avoir recours à toutes les voies, y compris l'achat ou la construction de propriétés permettant de maintenir l'offre de superficies et d'éviter une rareté excessive.

L'aménagement intégré : un outil de productivité

Nous avons connu, depuis vingt-cinq ans et le mouvement s'est accéléré ces dernières années, l'arrivée et le développement des outils technologiques. Bien sûr, pour tirer profit de tous ces équipements, il faut que les manières de faire soient modifiées et que l'on procède à l'intégration des technologies. Le recours à l'aménagement intégré vise d'abord à tirer le maximum d'efficacité des nouvelles technologies. Ce type d'aménagement permet également de moderniser l'organisation du travail et d'améliorer la qualité de vie au travail. Enfin, un tel investissement s'autofinance sur une période relativement courte puisqu'il se traduit par une densification de 15 à 20 % de l'occupation.

Conformément aux énoncés de la planification stratégique 1999-2002, la Société préconise l'aménagement intégré lorsque les conditions économiques et techniques sont réunies. Depuis 1997, huit projets totalisant quelque 1 400 postes ont été réalisés. Compte tenu de l'évolution du marché immobilier, la Société a décidé de redoubler d'efforts pour accélérer ce mouvement. Ainsi, il a été possible de démarrer d'autres projets importants totalisant plus de 2 000 postes.

Mentionnons que le siège social de la Société et le siège régional de Montréal ont été totalement aménagés en intégré au cours du dernier exercice financier. Au-delà des gains tangibles dans l'organisation même du travail, les travaux effectués ont permis de récupérer de l'espace et de regrouper le personnel. L'aménagement intégré du siège régional de Montréal a permis de dégager un plein plancher. Ces réalisations offrent également aux ministères et organismes clients une vitrine exceptionnelle sur un concept moderne d'environnement de travail. Alliant les éléments essentiels de micro-ergonomie et de confort pour l'occupant et intégrant les nouvelles technologies de communication et d'information, l'aménagement intégré permet un accroissement tangible de la productivité.

Ayant une expertise reconnue dans le domaine de l'aménagement intégré, la Société reste toujours soucieuse de la qualité de ses interventions et du produit qu'elle met à la disposition des ministères et organismes clients. Les sondages effectués au terme des projets démontrent un taux très élevé de satisfaction à l'endroit des nouveaux aménagements tant de la part du personnel que des dirigeants.

Une certification « qualité » pour la construction

Au cours de l'exercice 2000-2001, une étape importante au regard d'un service de qualité a été franchie par une équipe de la Société. Les services de gestion de projets de la Vice-présidence à la construction ont cheminé dans une démarche « qualité » et ont obtenu une accréditation ISO 9001. Fort de ce premier succès, un autre secteur d'activité de la Vice-présidence à la construction s'est à son tour engagé dans ce processus. Les services d'architecture et d'ingénierie devraient recevoir leur accréditation « qualité » sous peu.

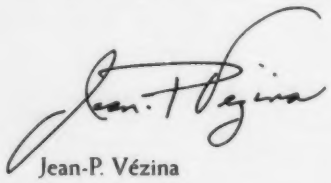
Il importe également de souligner les efforts et les investissements collectifs consentis pour que les services de construction de la Société se maintiennent à la fine pointe des développements dans leur domaine d'expertise, et ce, pour répondre adéquatement aux besoins exprimés par les ministères et organismes clients. En cette matière, le volume du carnet de commandes en construction de toutes sortes est éloquent et témoigne de la qualité des services rendus et des travaux réalisés.

Un bilan positif

Le bilan que l'on dresse à la fin de chaque exercice financier est tributaire des personnes qui ont collaboré à l'atteinte des résultats. À cet égard, les membres du personnel de la Société immobilière du Québec ont relevé un défi collectif important. Leur adhésion aux orientations de la planification stratégique 1999-2002, leur travail au regard de l'amélioration continue du service à la clientèle, leur cheminement dans la connaissance et la maîtrise des nouveaux outils technologiques mis à leur disposition représentent une contribution essentielle à l'atteinte des résultats de l'entreprise.

L'année 2000-2001 aura été à tous les égards une année d'intense développement. La Société a démontré une grande capacité à s'adapter aux conditions du marché, à gérer de plus en plus de projets et à se tenir à la fine pointe de la gestion des immeubles et des projets de construction.

Le président-directeur général,



Jean-P. Vézina

CONSEIL

Jean P. Vezina
Président-directeur général
Société immobilière du Québec

Louis Marie Beaulieu
Président du conseil et chef de la direction
Groupe Desjardins inc.

Jacques Boivin
Président-directeur général
Les constructions Jacques Boivin inc.

Andree Brunet
Consultante
Développement et gestion d'entreprises

Rock Cloutier
Président
Gestion Rock Cloutier inc.

G. André Harel, FCA
Associé
Harel Dionne Gilbert Duguay s.e.n.c.

Jacques Moisan
Directeur général
Service d'aménagement du territoire
Société d'habitation du Québec

Luc Noppen
Professeur titulaire
École d'architecture
Université Laval

Guy Joanis
Secrétaire général
et directeur des affaires juridiques
Société immobilière du Québec

DIRECTION générale et vice-présidences

LA DIRECTION GÉNÉRALE regroupe les fonctions reliées au bureau du président-directeur général, aux communications, aux affaires juridiques ainsi qu'à la vérification interne.

LA VICE-PRÉSIDENCE À LA GESTION DES ESPACES ET DES IMMEUBLES est responsable de la planification et de la gestion du parc immobilier, de l'acquisition et de la disposition des espaces, de l'exploitation des immeubles et de la gestion des baux. Cette vice-présidence est avant tout le point d'entrée et de traitement de toutes les demandes de services de la clientèle. Les activités de la vice-présidence sont décentralisées au sein de huit directions régionales jouissant d'une grande marge de manoeuvre pour la gestion immobilière et la réalisation de tous les projets.

LA VICE-PRÉSIDENCE À LA CONSTRUCTION fournit tous les services reliés à la conception et à la réalisation des projets d'aménagement, de développement, de conservation et d'amélioration des immeubles, que ce soit en matière de technologie du bâtiment ou de nouveaux types d'aménagement des espaces. Elle offre aussi une gamme de services d'expertise en programmation, estimation, architecture, ingénierie, immotique, acoustique et sécurité des bâtiments. Situés à Québec et à Montréal, ses services de gestion de projets ainsi que ceux d'architecture et d'ingénierie répondent directement aux demandes des directions régionales.

LA VICE-PRÉSIDENCE À L'ADMINISTRATION ET AUX FINANCES est responsable de la gestion des ressources humaines, matérielles et financières ainsi que des systèmes de gestion d'information et de bureautique.

COMITÉ de direction

Vice-présidente à l'administration et aux finances

Vice-président à la construction

Président-directeur général

Vice-président à la gestion des espaces et des immeubles

Adjointe au président et secrétaire du comité de direction

Secrétaire général et directeur des affaires juridiques

LA GESTION DES ESPACES ET DES IMMEUBLES

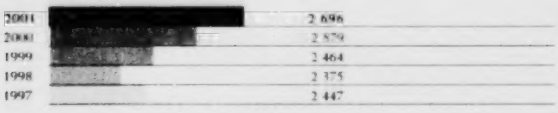
Le parc immobilier

La Société immobilière du Québec administre un parc immobilier de 2,7 millions de mètres carrés d'espaces locatifs, ce qui en fait l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires immobiliers du Québec.

Le parc immobilier de la Société regroupe 1 010 immeubles et se compose notamment d'édifices de bureaux, de palais de justice, d'établissements de détention, de postes de la Sûreté du Québec et de centres de transport. Il comprend également un complexe scientifique, de nombreux entrepôts, des laboratoires, des bibliothèques ainsi que des conservatoires d'art dramatique et de musique. Parmi ces immeubles, on dénombre 68 propriétés de plus de 5 000 mètres carrés et 37 baux qui excèdent cette superficie; ces espaces représentent 66,3 % de l'ensemble du parc immobilier. La Société est propriétaire de 354 immeubles représentant 61,9 % de l'espace locatif qu'elle gère. La valeur totale uniformisée de son parc immobilier s'élève, selon les évaluations municipales, à près de 1,5 milliard de dollars.

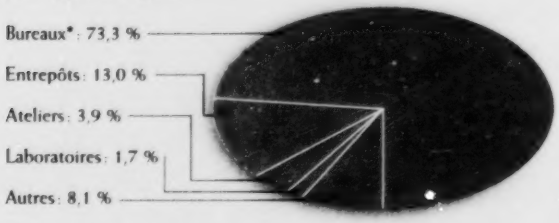
La Société est aussi propriétaire de 68 barrages qu'elle met à la disposition du ministère de l'Environnement, lequel en assure l'exploitation, la conduite, la surveillance et l'entretien. La plupart de ces ouvrages servent à maintenir et à contrôler le niveau des eaux ou sont utilisés pour répondre aux besoins de certaines usines et centrales hydroélectriques.

Superficies locatives totales* (au 31 mars)
(en milliers de dollars)



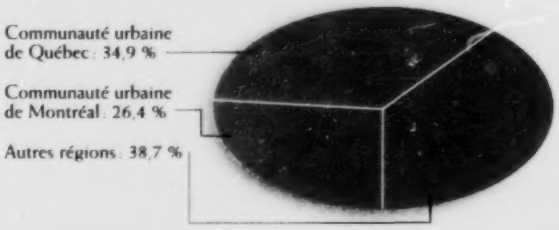
* Voir note en page 5

Répartition des superficies locatives totales par type d'espace

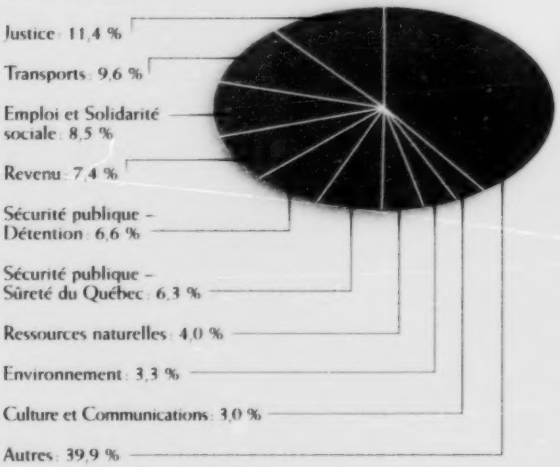


* et locaux assimilables (cours de justice, bureaux de la publicité des droits, etc.).

Répartition des superficies locatives totales par région



Superficies occupées par les principaux clients de la Société*



* Pourcentage de la superficie occupée par rapport à la superficie locative totale occupée.

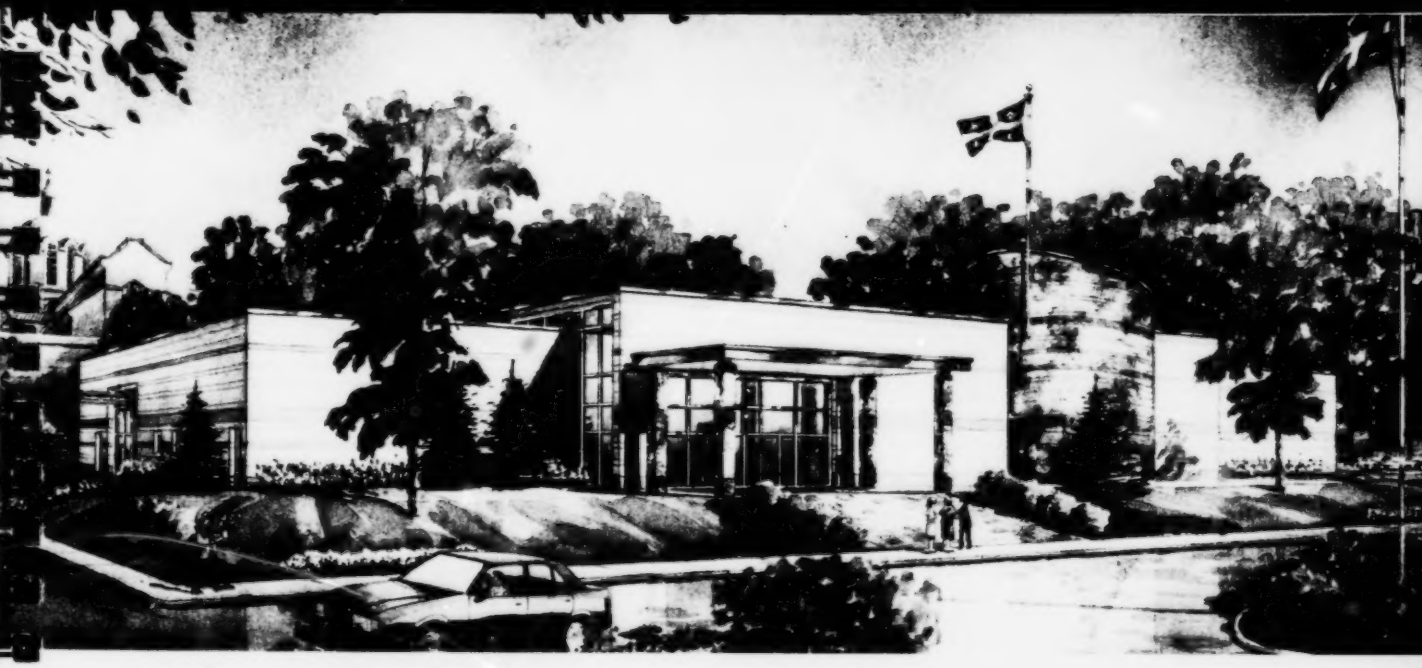
Le projet du Centre de services juridiques Gouin à Montréal

Le mandat premier de la Société est de loger les ministères et organismes gouvernementaux au meilleur rapport qualité/prix et de s'assurer que les espaces mis à leur disposition sont occupés le plus efficacement possible. C'est dans cet esprit, et en raison du resserrement du marché immobilier tant à Montréal qu'à Québec, que la Société s'est portée acquéreur, au cours du dernier exercice, de trois immeubles. L'achat du 500, boul. René-Lévesque Ouest, au cœur du centre-ville de Montréal, a permis, lors d'une première phase, de relocaliser dans les dix étages supérieurs des clients dont les baux venaient à échéance. Par ailleurs, les 16 étages inférieurs de cet immeuble ainsi que Place Québec et le complexe la Laurentienne, tous deux situés sur la colline Parlementaire, sont en partie occupés par des firmes du secteur privé, lesquelles seront graduellement remplacées avec la fin des différents baux. Ces récentes transactions représentent un apport important à l'atteinte de l'objectif de diminuer les coûts de loyer puisqu'elles ont été conclues à des conditions fort avantageuses.

Le respect des baux déjà signés par les propriétaires des immeubles acquis en cours d'année a contribué à augmenter de 59 100 mètres carrés le parc immobilier de la Société tel qu'illustré au tableau « *Évolution du parc d'espaces* ». Puisque la hausse du parc d'espaces résulte également de la prise en charge de nouveaux clients (27 400 mètres carrés), l'augmentation nette des espaces gouvernementaux pour répondre à l'évolution des besoins des clients a été de 30 000 mètres carrés.

Évolution du parc d'espaces
(en milliers de mètres carrés)

Parc d'espaces au 1er avril 2000	**2 579,4**
Achats et constructions	**56,2**
Nouveaux baux et avenants	**91,8**
Démolitions et remesurage	**3,5**
Fins de baux	**- 115,7**
Ventes d'immeubles	**- 5,8**
Parc d'espaces	**2 609,4**
Prise en charge de nouveaux clients	**27,4**
Clients tiers dans les immeubles acquis	**59,1**
Parc d'espaces au 1er avril 2001	**2 695,9**
Variation totale du parc	**116,5**



Le projet du Centre de services juridiques Gouin à Montréal

Le mandat premier de la Société est de loger les ministères et organismes gouvernementaux au meilleur rapport qualité/prix et de s'assurer que les espaces mis à leur disposition sont occupés le plus efficacement possible. C'est dans cet esprit, et en raison du resserrement du marché immobilier tant à Montréal qu'à Québec, que la Société s'est portée acquéreur, au cours du dernier exercice, de trois immeubles. L'achat du 500, boul. René-Lévesque Ouest, au cœur du centre-ville de Montréal, a permis, lors d'une première phase, de relocaliser dans les dix étages supérieurs des clients dont les baux venaient à échéance. Par ailleurs, les 16 étages inférieurs de cet immeuble ainsi que Place Québec et le complexe la Laurentienne, tous deux situés sur la colline Parlementaire, sont en partie occupés par des firmes du secteur privé, lesquelles seront graduellement remplacées avec la fin des différents baux. Ces récentes transactions représentent un apport important à l'atteinte de l'objectif de diminuer les coûts de loyer puisqu'elles ont été conclues à des conditions fort avantageuses.

Le respect des baux déjà signés par les propriétaires des immeubles acquis en cours d'année a contribué à augmenter de 59 100 mètres carrés le parc immobilier de la Société tel qu'illustré au tableau « *Évolution du parc d'espaces* ». Puisque la hausse du parc d'espaces résulte également de la prise en charge de nouveaux clients (27 400 mètres carrés), l'augmentation nette des espaces gouvernementaux pour répondre à l'évolution des besoins des clients a été de 30 000 mètres carrés.

Évolution du parc d'espaces
(en milliers de mètres carrés)

Parc d'espaces au 1er avril 2000	**2 579,4**
Achats et constructions	56,2
Nouveaux baux et avenants	91,8
Démolitions et remesurage	3,5
Fins de baux	- 115,7
Ventes d'immeubles	- 5,8
Parc d'espaces	**2 609,4**
Prise en charge de nouveaux clients	27,4
Clients tiers dans les immeubles acquis	59,1
Parc d'espaces au 1er avril 2001	**2 695,9**
Variation totale du parc	116,5

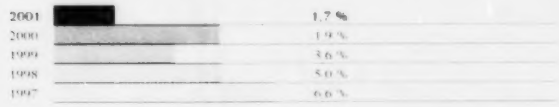
Par ailleurs, en janvier 2001, la Société immobilière du Québec s'est départie de l'ensemble de ses propriétés (11 bâtiments) à Kuujjuaq. Depuis 1995, dans le cadre de son organisation, l'Administration régionale Kativik, corporation légalement constituée en vertu de la *Loi sur les villages nordiques et l'Administration régionale Kativik (L.R.Q., c.V-6.1)*, a acquis plusieurs immeubles appartenant à la Société. En effet, la responsabilité de la gestion des programmes gouvernementaux est de plus en plus déléguée à l'Administration régionale. Pour la Société, cette transaction permet une réduction importante de son coût de fonctionnement dans cette région nordique.

Mentionnons que la Société maintient toujours son objectif de garder les espaces vacants en deçà de 2 % de la superficie totale du parc immobilier. Ainsi, malgré que la clientèle ait rétrocédé 45 600 mètres carrés en 2000-2001, une gestion optimale des espaces a permis à la Société de diminuer le taux de vacance à 1,7 % au 31 mars 2001. De plus, si on retranche de ces espaces tous ceux qui sont présentement en rénovation, en attente de clients déjà identifiés, le taux de vacance se situe, à Montréal et à Québec, à moins de 0,5 %. L'ère du maintien de grands espaces vacants à des prix élevés est donc bien terminée et c'est ce qui explique que la Société a été beaucoup plus présente cette dernière année sur le marché privé de l'immobilier.

Evolution des espaces vacants
(en milliers de mètres carrés)

Espaces vacants au 1er avril 2000	**49,6**
Rétrocessions	45,6
Ventes d'immeubles	**- 4,3**
Fins de baux vacants	- 5,8
Espaces vacants comblés par les clients	**- 43,2**
Autres	4,8
Espaces vacants au 31 mars 2001	**46,7**
Taux de vacance	1,7 %

Espaces vacants (au 31 mars)



Dans la planification triennale de 1999-2002, la Société s'était fixé un objectif de réduction globale de ses coûts de loyer. Déjà pour l'année 1999-2000, les taux négociés indiquaient une réduction globale de 12,7 % grâce notamment aux régions de Québec et de l'Outaouais où les réductions variaient entre 25 et 27 %. Cependant, on pouvait dès lors déceler un resserrement du marché à Montréal, où la réduction était inférieure à 5 %. Ce resserrement du marché s'est confirmé en 2000-2001 non seulement à Montréal, où l'on a noté une augmentation du prix des nouveaux baux de plus de 12 %, mais aussi à Québec et dans la majorité des régions. Malgré tout, il a été possible en 2000-2001 de baisser à nouveau les coûts de location.

Depuis les vingt dernières années, le milieu du travail a connu des changements majeurs : les outils techniques et les équipements technologiques ont progressé rapidement, mais les méthodes de travail se modifient beaucoup plus lentement et l'organisation du travail prend souvent énormément de temps à s'adapter à ces changements.

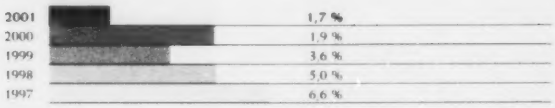
Par ailleurs, en janvier 2001, la Société immobilière du Québec s'est départie de l'ensemble de ses propriétés (11 bâtiments) à Kuujjuaq. Depuis 1995, dans le cadre de son organisation, l'Administration régionale Kativik, corporation légalement constituée en vertu de la *Loi sur les villages nordiques et l'Administration régionale Kativik (L.R.Q., cV-6.1)*, a acquis plusieurs immeubles appartenant à la Société. En effet, la responsabilité de la gestion des programmes gouvernementaux est de plus en plus déléguée à l'Administration régionale. Pour la Société, cette transaction permet une réduction importante de son coût de fonctionnement dans cette région nordique.

Mentionnons que la Société maintient toujours son objectif de garder les espaces vacants en deçà de 2 % de la superficie totale du parc immobilier. Ainsi, malgré que la clientèle ait rétrocédé 45 600 mètres carrés en 2000-2001, une gestion optimale des espaces a permis à la Société de diminuer le taux de vacance à 1,7 % au 31 mars 2001. De plus, si on retranche de ces espaces tous ceux qui sont présentement en rénovation, en attente de clients déjà identifiés, le taux de vacance se situe, à Montréal et à Québec, à moins de 0,5 %. L'ère du maintien de grands espaces vacants à des prix élevés est donc bien terminée et c'est ce qui explique que la Société a été beaucoup plus présente cette dernière année sur le marché privé de l'immobilier.

Évolution des espaces vacants
(en milliers de mètres carrés)

Espaces vacants au 1er avril 2000	**49,6**
Rétrocessions	45,6
Ventes d'immeubles	**- 4,3**
Fins de baux vacants	- 5,8
Espaces vacants comblés par les clients	**- 43,2**
Autres	4,8
Espaces vacants au 31 mars 2001	**46,7**
Taux de vacance	1,7 %

Espaces vacants (au 31 mars)



La gestion des baux

Dans la planification triennale de 1999-2002, la Société s'était fixé un objectif de réduction globale de ses coûts de loyer. Déjà pour l'année 1999-2000, les taux négociés indiquaient une réduction globale de 12,7 % grâce notamment aux régions de Québec et de l'Outaouais où les réductions variaient entre 25 et 27 %. Cependant, on pouvait dès lors déceler un resserrement du marché à Montréal, où la réduction était inférieure à 5 %. Ce resserrement du marché s'est confirmé en 2000-2001 non seulement à Montréal, où l'on a noté une augmentation du prix des nouveaux baux de plus de 12 %, mais aussi à Québec et dans la majorité des régions. Malgré tout, il a été possible en 2000-2001 de baisser à nouveau les coûts de location.

L'AMÉNAGEMENT ADAPTÉ AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES

Depuis les vingt dernières années, le milieu du travail a connu des changements majeurs : les outils techniques et les équipements technologiques ont progressé rapidement, mais les méthodes de travail se modifient beaucoup plus lentement et l'organisation du travail prend souvent énormément de temps à s'adapter à ces changements.

Au-delà de la formation donnée individuellement aux employés pour leur permettre d'utiliser efficacement le potentiel technologique moderne, les organisations doivent assurer l'intégration physique, rationnelle et efficace des outils mis à la disposition des employés.

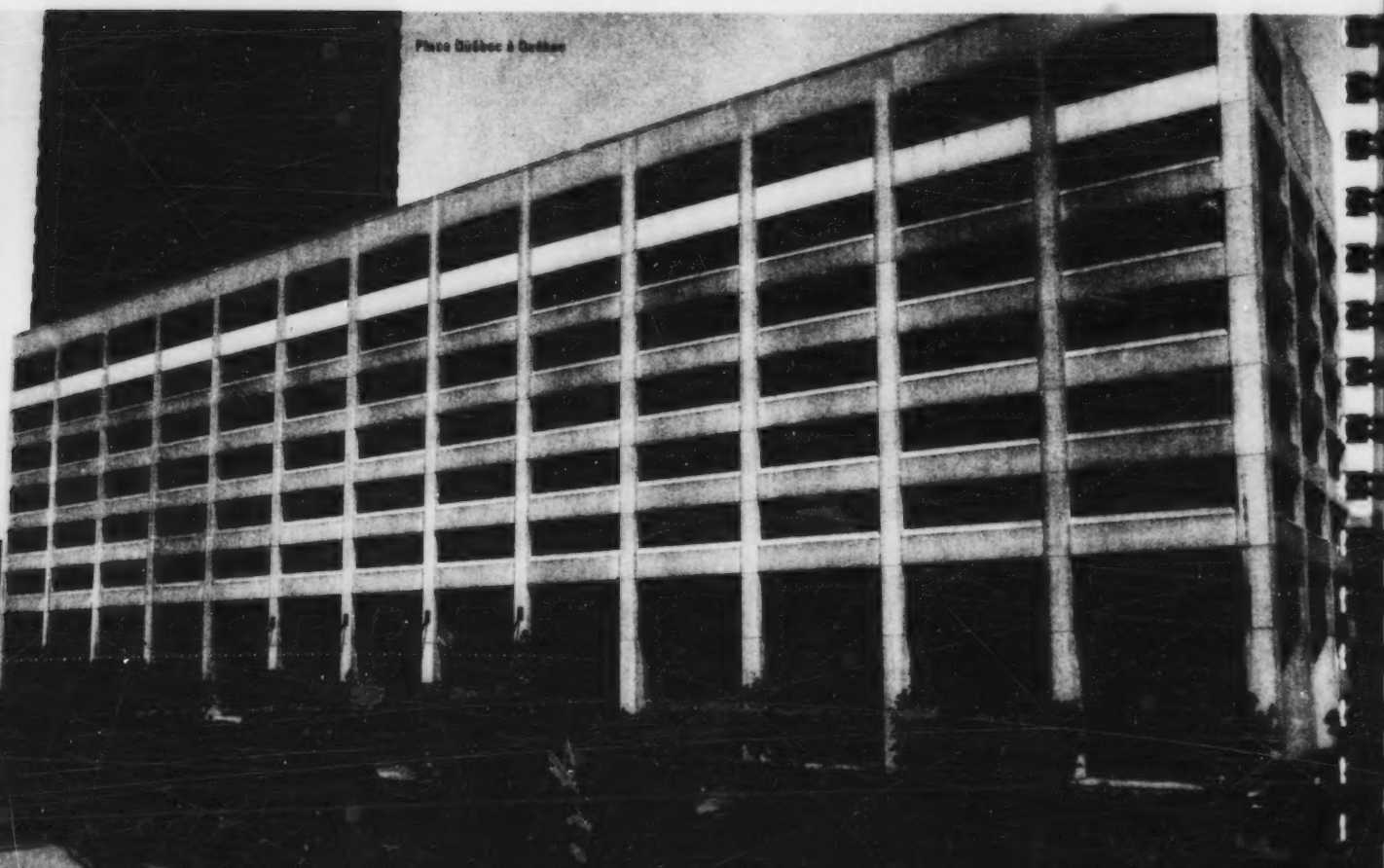
Il est essentiel, et de plus en plus urgent, que les aménagements soient revus et modernisés afin de correspondre aux changements technologiques. L'action est d'autant plus importante qu'avec la modernisation de sa fonction publique, le gouvernement du Québec entend mettre à profit, et de façon généralisée, les possibilités qu'offrent les nouvelles technologies. C'est dans cet esprit de changement majeur que l'aménagement intégré, tel que développé par la Société, propose une solution taillée sur mesure puisqu'elle permet l'intégration des nouveaux outils technologiques et crée des conditions de travail propices à leur utilisation efficace.

Le complexe la Laurentienne à Québec

Depuis 1997, la Société a réalisée huit projets d'aménagement intégré totalisant quelque 1 400 postes de travail. Après la Commission administrative des régimes de retraite et d'assurances (CARRA) à Québec (415 postes) et le ministère du Tourisme à Montréal (211 postes), l'année 2000-2001 a vu se concrétiser d'autres projets d'aménagement intégré de différentes envergures: la Commission des normes du travail à Montréal (239 postes), le ministère du Tourisme à Québec (131 postes), le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale à Québec (59 postes) et le ministère des Finances (environ 30 postes). Mentionnons que le siège social de la Société à Québec (235 postes) et le bureau régional de Montréal (72 postes) ont aussi été aménagés en intégré au cours du dernier exercice financier.

Les sondages effectués au terme de ces projets démontrent un taux très élevé de satisfaction à l'endroit des nouveaux aménagements tant de la part du personnel que des dirigeants. Ayant développé, au cours des dernières années, une expertise indiscutable en la matière, la Société propose et met de l'avant un concept d'aménagement qui intègre harmonieusement, dans un environnement de travail moderne, les outils technologiques et permet de s'adapter à l'évolution constante de ceux-ci.

À l'heure actuelle, d'autres projets importants sont en cours d'analyse. Pour la région de Québec, on compte 827 postes à aménager au 20, rue Pierre-Olivier-Chauveau (principalement pour le ministère des Affaires municipales et de la Métropole), 749 postes sont prévus au ministère de la Santé et des Services sociaux, 271 au bureau du Contrôleur des finances et 92 nouveaux postes pour la CARRA. Un autre projet touchant 66 postes au ministère de la Justice à Montréal est également inscrit dans le carnet de commandes de la Société.


Place Québec à Québec

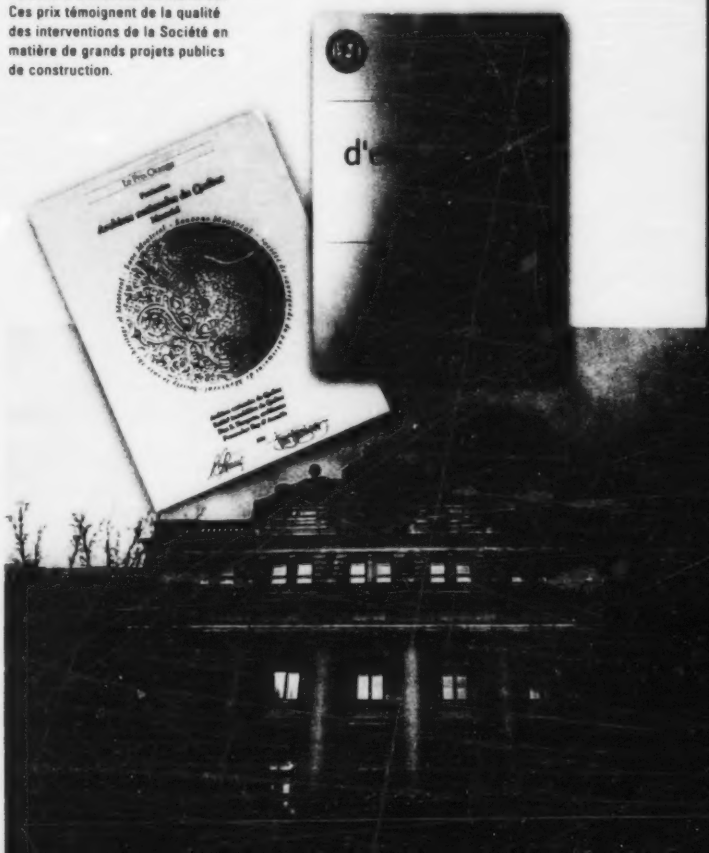
Afin d'améliorer les services aux occupants et la gestion des édifices, la Société a mis sur pied un groupe de travail composé de divers intervenants gouvernementaux dont le mandat était de définir et d'entreprendre un projet-pilote de bâtiment intelligent. Déposé au cours de l'exercice 2000-2001, le rapport du groupe de travail prévoit la réalisation du projet-pilote à l'édifice Marguerite-Belley situé à Jonquière. Il s'agit d'un édifice multiclients qui se prête bien à la tenue du projet en raison, entre autres, de la taille des équipes de travail que l'on y retrouve et de la possibilité de partage d'équipements de communication et de transmission de données. Des travaux ayant notamment trait au câblage structuré, au transfert de données numériques, à la téléphonie, à la sécurité et aux systèmes d'automatisation du bâtiment seront entrepris prochainement pour être complétés au printemps 2002. La Société sera ainsi à l'avant-garde du marché immobilier en permettant à de petites unités administratives d'accéder à des services performants intégrés aux bâtiments.

Au cours du dernier exercice financier, la Société a obtenu la certification ISO 9001 pour l'ensemble de ses activités de gestion de projets relevant de la Vice-présidence à la construction. Il s'agit d'une première dans le secteur de la construction de bâtiments publics au Québec. Tout au long de la démarche de certification, les services de gestion de projets ont défini et mis en place une méthode de gestion des projets basée sur le fait qu'une meilleure définition des besoins, une meilleure planification du projet et un meilleur contrôle de la qualité entraînent à coup sûr une exécution plus rapide des travaux, une mise en service avec un minimum de déficiences et une prise en charge plus efficace par le personnel d'exploitation. Déjà, après quelques mois d'application, la clientèle est en mesure d'apprécier l'engagement de la Société de réaliser des projets de construction en conformité avec le mandat, les exigences techniques et fonctionnelles du programme et en conformité avec le budget et l'échéancier convenus.

De plus, en vue d'optimiser les services professionnels rendus par la Société, notamment en matière d'expertises techniques, de production de plans et devis et d'études de faisabilité, une démarche de certification ISO est actuellement en cours pour les services d'architecture et d'ingénierie. Elle sera complétée dès l'hiver prochain. L'ensemble de ces moyens traduit bien la volonté de la Société d'être une entreprise de plus en plus performante.

Dans le cadre de la 21e édition des Prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec, le Centre d'archives de Montréal, une réalisation de la Société, a remporté la palme dans la catégorie « Conservation et reconversion ». Le projet de quelque 20 M$ comportait principalement deux volets : le réaménagement complet des édifices et un agrandissement d'une superficie de plus de 14 000 mètres carrés. Ce projet s'est également distingué par l'obtention d'un prix « Orange » décerné par l'organisme Sauvons Montréal qui souligne annuellement la qualité des interventions en architecture et en urbanisme.

Au cours du dernier exercice, la Société a mérité deux prix pour l'agrandissement et la rénovation du Centre d'archives de Montréal. Ces prix témoignent de la qualité des interventions de la Société en matière de grands projets publics de construction.



UN CARNET DE COMMANDES DE 800 MILLIONS DE DOLLARS

Au 31 mars 2001, le carnet de commandes en construction comptait quelque 600 projets actifs évalués à près de 800 M$, soit environ le double de celui de l'exercice précédent. Parmi les principaux projets, mentionnons l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal où les travaux progressent rapidement. Soulignons également la rénovation et l'agrandissement du palais de justice de Trois-Rivières et de l'École nationale de police du Québec à Nicolet ainsi que la remise aux normes du stationnement D'Youville et des édifices administratifs H et J à Québec. Dans ces derniers cas, la Société réalisera d'importants travaux touchant essentiellement l'enveloppe et les systèmes mécaniques des bâtiments afin de leur redonner une nouvelle vie utile d'une trentaine d'années.

Des projets d'importance ont été complétés en 2000-2001: la rénovation et l'agrandissement du palais de justice de Saint-Jérôme, l'aménagement des bureaux de la Commission des normes du travail à Montréal, la réfection des dalles de stationnement et l'aménagement du quartier cellulaire du palais de justice de Montréal, les travaux d'aménagement à l'aile B de l'Établissement de détention de Bordeaux, etc. Ce dernier projet, réalisé à la demande du ministère de la Sécurité publique et de la Sûreté du Québec, dans le cadre de l'opération policière «Printemps 2001», a été mené à terme dans un délai très court. Depuis, la Société s'est également vu confier le mandat de construire un centre de services juridiques à proximité de l'Établissement de détention de Bordeaux et le projet, évalué à plus de 15 M$, doit être livré à l'automne 2001.

DES SERVICES À LA CLIENTÈLE AMÉLIORÉS

Afin d'assurer un meilleur suivi et une meilleure coordination du traitement des demandes de ses clients, la Société a fusionné les responsabilités des postes d'analystes immobiliers et de négociateurs, et ce, dans chacune des directions régionales.

Ainsi, les titulaires de ces postes sont maintenant responsables, à titre de conseillers immobiliers, de toutes les étapes de réalisation des projets immobiliers, qu'il s'agisse notamment de l'analyse des besoins, de l'élaboration des diverses solutions immobilières possibles, de la préparation des propositions ou encore de la négociation de baux. Les conseillers immobiliers peuvent également assurer la gestion de certains projets d'aménagement.

Soucieuse de la qualité de ses interventions, la Société a révisé son questionnaire-client pour en faire un véritable outil de gestion. Disponible sur le site Internet de la Société et transmis à la fin de chaque projet, ce questionnaire permet aux clients d'apprécier globalement le projet de même que chacune des étapes de réalisation. Les réponses sont acheminées aux vice-présidents à la construction et à la gestion des espaces et des immeubles ainsi qu'au directeur régional concerné. Non seulement les résultats servent à modifier les façons de faire et à améliorer les services mais, s'il y a lieu, un suivi est effectué auprès des clients afin de s'assurer que tous les correctifs ont été effectués. Ces nouvelles façons de faire visent toujours le même objectif, soit l'amélioration du service à la clientèle.

À la suite de l'adoption d'une politique environnementale qui met l'accent sur l'efficacité énergétique, la qualité de l'environnement intérieur et le développement durable, la Société a commencé la mise en place d'un système de gestion environnementale qui touchera éventuellement toutes ses activités. Dans une première phase, une banque de données informatisées regroupant des informations détaillées sur plus de 130 mesures environnementales applicables au secteur immobilier, a été créée. Ces mesures seront progressivement intégrées aux programmes de construction et aux devis d'exploitation lorsque leur efficacité aura été éprouvée dans des projets-pilotes.

Un premier projet comprenant plusieurs de ces mesures novatrices est sur le point d'être mis en chantier. Il s'agit de la reconstruction du sous-centre de transport de Mont-Tremblant, lequel mettra l'accent sur l'usage de matériaux à faible émission de composés organiques volatils et sur la réduction des gaz à effet de serre. Trois autres projets ont déjà été retenus dans la région de Québec pour tester des mesures telles que la récupération des produits de démolition et l'amélioration de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment.

Au cours du dernier exercice, plusieurs initiatives adoptées, notamment en ce qui regarde les outils technologiques mis à la disposition du personnel et l'organisation du travail, s'inscrivent dans l'objectif d'amélioration de la productivité établi dans la planification stratégique 1999-2002.

Afin de faciliter le travail des chargés de projets et des techniciens en immobilier dont les activités se déroulent souvent sur des chantiers et hors du bureau, la Société a entrepris la mise en place d'un système de communication pour les travailleurs mobiles qui permet de relier, par l'entremise d'Internet, les usagers de la Société au réseau informatique de l'entreprise. Ce réseau virtuel privé sera un outil précieux pour les employés qui pourront, de façon sécuritaire, consulter les banques de données, mettre à jour les dossiers et échanger des informations en temps réel à l'extérieur de leur port d'attache. L'adoption de cette nouvelle technologie conduira à des gains de productivité importants puisqu'elle contribuera à rapprocher la Société de sa clientèle locale tout en permettant à l'employé d'être en étroite relation avec ses outils comme s'il était au bureau.

La volonté de la Société de tirer le maximum des nouvelles technologies s'est également manifestée par l'amorce du déploiement sur l'ensemble des postes informatiques, du logiciel d'exploitation *Windows* 2000 et de la suite *Office* 2000. Ces outils informatiques très performants, qui profiteront à l'ensemble du personnel, devraient jouer un rôle de premier plan dans la recherche constante d'une plus grande efficacité administrative. La plate-forme *Windows* offre par ailleurs un environnement informatique beaucoup plus stable, lequel réduit de façon appréciable les interruptions de service. La Société profite de ce déploiement pour rendre disponible sur l'intranet de la formation en ligne afin de permettre à tous ses employés le même accès peu importe leur lieu géographique.

Gestion électronique des documents

Devant le développement accéléré des modes de communication électronique, la Société s'est montrée soucieuse de faire des choix technologiques éclairés et rentables. À la suite d'une étude sur les divers systèmes de gestion de l'information disponibles, la Société a choisi de prioriser la gestion électronique des documents (GED) comme orientation susceptible de maximiser les gains de productivité dans un contexte de travail résolument axé sur l'utilisation optimale des outils bureautiques et informatiques. Les étapes préliminaires à l'organisation d'un système GED ont été franchies, lesquelles définissent l'ensemble des besoins et attentes de la Société en termes de gestion documentaire informatisée.

L'impact du système GED sur l'amélioration de la productivité sera considérable puisqu'il facilitera le classement et le repérage instantané des dossiers électroniques, le travail collectif sur les documents, la gestion des versions de rapports, etc.

Trucs bureautiques

Dans le but de simplifier l'usage des outils bureautiques, la Direction des systèmes d'information et de bureautique a créé dans l'intranet une chronique intitulée *Les trucs bureautiques* laquelle expose, sous une forme accessible à tous, divers moyens d'optimiser l'usage des fonctionnalités de la suite *Office*. Elle a également publié un guide des « bonnes pratiques » de gestion du courrier électronique.

Intranet et Internet

Les sites intranet et Internet font actuellement l'objet d'une mise à jour complète de leur structure, de leur contenu et de leur menu. Il s'agit de transformer ces outils, conçus il y a bientôt quatre ans comme de simples vitrines d'information, en de véritables outils de travail, où l'ensemble des documents contractuels, des formulaires et des informations de référence sont regroupés de façon organisée et adaptée aux différents mandats à réaliser. L'un des objectifs de cette opération vise à réduire le nombre de documents papier circulant à l'interne, en privilégiant leur version électronique. La Société a d'ailleurs fait un pas de plus dans cette direction en mettant sur pied un système de papeterie électronique permettant l'élimination d'une multitude d'imprimés et de formulaires dans leur version papier.

Une formation continue

Au cours du dernier exercice, la Société a consacré à la formation 3 % de sa masse salariale, soit trois fois plus que ne l'exige la *Loi favorisant le développement de la formation de la main-d'œuvre*. Ces investissements qui représentent en moyenne plus de quatre jours de formation par employé ont touché, à divers degrés, l'ensemble des secteurs d'activité de l'entreprise. Mentionnons, à titre d'exemples, les sessions de formation à l'interne destinées aux conseillers immobiliers pour la maîtrise de leurs tâches ou encore celles données à plus de 200 employés sur l'utilisation du logiciel *Outlook*, la formation sur le système « Gestion de projets », la certification ISO, la maîtrise des technologies avancées de dessin assisté par ordinateur (DAO).

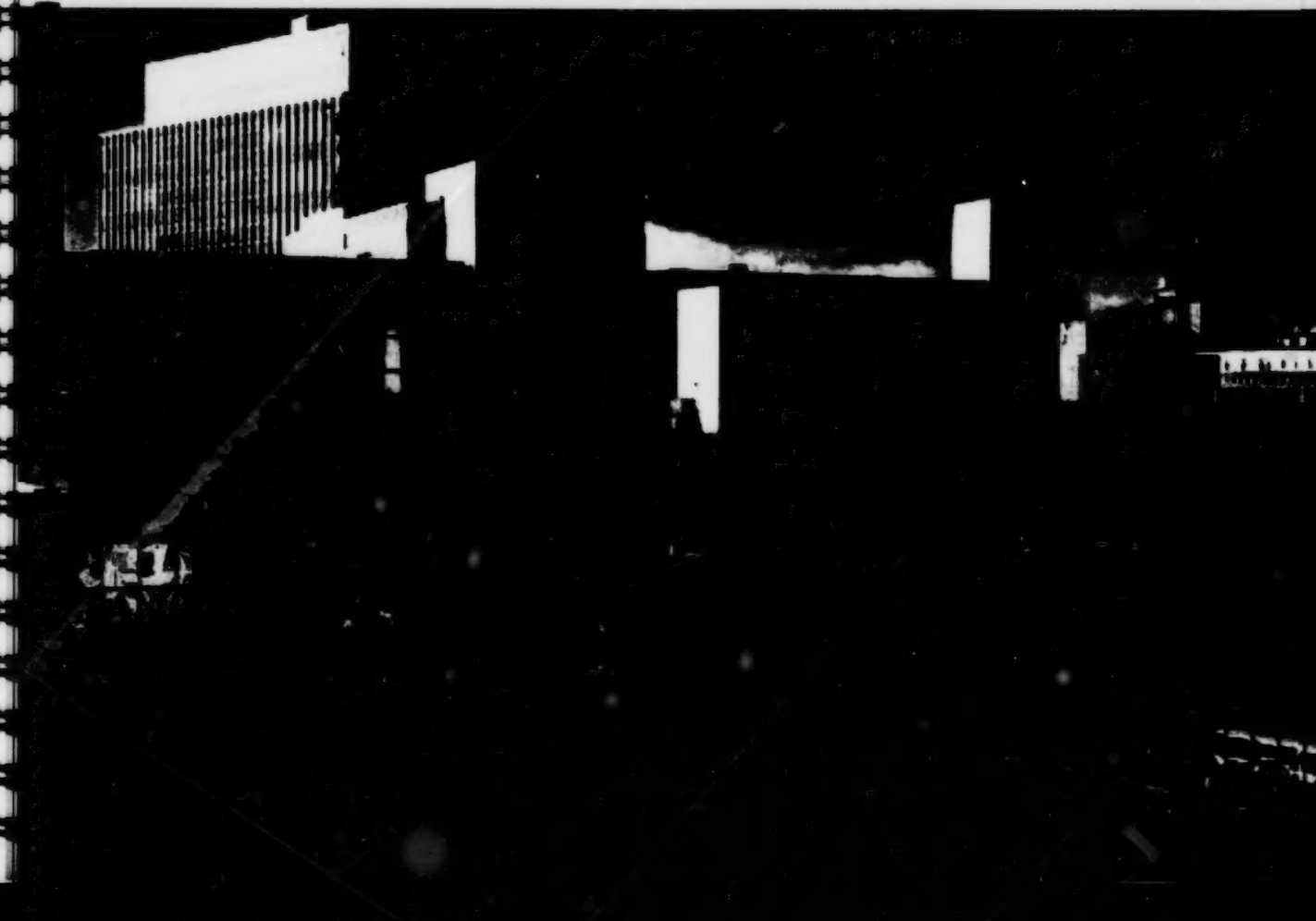
Bien que la Société investisse beaucoup dans la formation de ses employés, il lui apparaît important d'en évaluer la portée réelle et, s'il y a lieu, d'y apporter les correctifs requis. C'est dans ce contexte qu'un diagnostic sur l'utilisation des outils bureautiques a été entrepris. Il vise à préciser les priorités de formation et à développer, conformément à la planification stratégique, des modes d'apprentissage qui répondent aux besoins individuels des usagers, de façon à réaliser le potentiel réel d'amélioration de la productivité offert par les technologies de l'information déjà implantées à la Société.

DES ENTENTES CONCLUES AVEC LES SYNDICATS

La Société et le Syndicat de professionnelles et professionnels du gouvernement du Québec (SPGQ) ont signé, le 18 janvier 2001, une nouvelle convention collective qui régit, jusqu'au 30 juin 2002, les relations de travail entre la Société et ses employés, membres du SPGQ. L'entente négociée s'est conclue au terme de discussions et de rencontres tenues dans un climat de collaboration. Elle prévoit notamment une augmentation salariale de 2,5 % au 1er janvier de chacune des années 2000, 2001 et 2002.

La Société a également conclu une entente avec ses employés de bureau, techniciens et ouvriers, représentés par le Syndicat des employés de la Société immobilière du Québec (SESIQ). L'entente, qui couvre la période du 1er janvier 2000 au 31 décembre 2003, prévoit notamment la mise en place d'un nouveau plan d'évaluation des emplois et une bonification des conditions salariales analogue à celle qui a été accordée aux professionnels.

Le complexe la Laurentienne à Québec



SITUATION

Bien que la Société ait maintenu ses taux de loyer fixes en cette deuxième année de la période triennale de tarification, la facture des ministères et organismes au titre des loyers a augmenté de 14,2 M$ en 2000-2001 par rapport à l'année précédente. Cette hausse découle du fait que la Société a pris en charge les baux de nouveaux clients et que, par ailleurs, certains ministères et organismes ont connu une expansion significative faisant plus que compenser l'ensemble des efforts de rationalisation : au net, ce n'est pas moins de 53 200 mètres carrés additionnels d'espaces qu'a procurés la Société à ses clients.

La forte demande pour des espaces additionnels, le contexte du marché immobilier, la planification des besoins à venir, en relation avec les échéances des baux, et les occasions fort avantageuses qui se sont présentées, sont autant de raisons qui ont amené la Société à acquérir de nouveaux immeubles. Ces transactions financières sont profitables et dégagent au cours du présent exercice un profit de l'ordre de 1 M$ une fois que tous les frais associés ont été payés, y compris le financement et l'amortissement. La Société respectera les baux des locataires privés logeant dans ces immeubles, ce qui explique l'essentiel de la forte croissance de 12,9 M$ affichée dans l'état des résultats au titre des revenus des « autres clients ».

Les produits relatifs aux aménagements et autres services offerts aux clients ont augmenté de 19,9 M$, passant de 69,1 M$ en 1999-2000 à 89,0 M$ en 2000-2001. Comme les clients peuvent rembourser en tout temps et sans pénalité le solde non amorti de leurs aménagements, plusieurs d'entre eux se sont prévalus cette année de cette possibilité. Ainsi, les remboursements avant échéance ont totalisé 43 M$ alors qu'ils avaient été de 21 M$ en 1999-2000.

Outre l'augmentation des dépenses d'aménagement de 18,5 M$, trois principaux postes de dépenses affichent de fortes croissances par rapport à l'exercice précédent, soit les frais de conservation et d'exploitation (10,9 M$), les impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés (8,2 M$) et les frais financiers (7,2 M$). Les acquisitions des nouveaux immeubles ont évidemment contribué à ces augmentations de dépenses. Toutefois, il est à souligner qu'en réalité ces hausses sont amplifiées en ce qui concerne les impôts fonciers et taxes d'affaires car, au cours de l'exercice précédent, la Société a bénéficié de crédits importants, non récurrents, résultant des gains sur contestation de taxes.

La hausse des frais généraux et administratifs est due pour l'essentiel à l'augmentation des « autres charges » de 2,8 M$ découlant principalement de la comptabilisation d'une provision au titre de mauvaises créances. Abstraction faite de ce poste, les frais généraux et administratifs de la Société ont connu une très légère hausse par rapport à l'exercice précédent. Notons qu'au cours de l'exercice, les employés de la Société ont bénéficié d'une augmentation de salaire de 2,5 % et, malgré tout, la masse salariale et les autres coûts imputables aux opérations ont connu une baisse de 2 %.

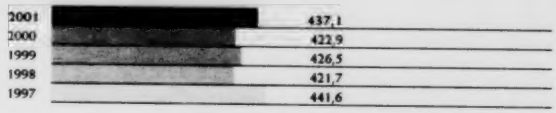
La Société assume les frais de relocalisation de ses clients lorsque leur relocalisation s'avère une occasion représentant un avantage financier dans la gestion de son parc immobilier. Cette année, de telles occasions ont été beaucoup moins fréquentes que l'an dernier, puisque le taux des espaces vacants est relativement bas et laisse peu de marge de manœuvre. Ainsi, les frais de relocalisation sont passés de 8,8 M$ en 1999-2000 à 3,5 M$ en 2000-2001.

De façon à harmoniser sa façon de faire avec les pratiques comptables gouvernementales qui impliquent l'inscription aux livres de la totalité de la dette relative aux congés de maladie accumulés par les employés, la Société a enregistré une dépense additionnelle de 3 M$ au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2001 au titre de provision pour congés de maladie. Il est à noter qu'au cours des exercices antérieurs, la Société ne provisionnait que 50 % de ces congés accumulés. La nouvelle façon de procéder se justifie par le fait que, conformément aux conventions collectives, les employés écoulent habituellement leur banque de congés de maladie en préretraite au lieu de se prévaloir de leur remboursement à 50 % par paiement forfaitaire lors de leur départ.

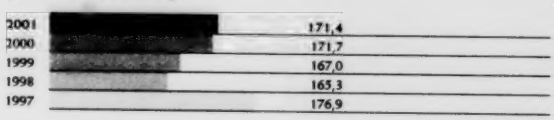
Malgré la croissance dans les besoins de ses clients, la Société a su contenir, par une gestion rigoureuse, la progression de ses dépenses, ce qui lui a permis de dégager un bénéfice net de 7,0 M$ pour l'exercice terminé le 31 mars 2001. L'actif total de la Société a crû de 133 M$ pour être ainsi porté à 1 489 M$ en 2000-2001. Cette augmentation de l'actif, nette de l'amortissement et du produit de la cession d'immobilisations, se compose principalement des coûts relatifs à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal pour 61,6 M$ et de l'acquisition et la construction d'immeubles pour 162,2 M$.

Au cours de l'exercice financier, la Société a été très active sur le plan de la gestion de la dette. Elle a accordé une attention soutenue au suivi des fluctuations des taux d'intérêt et a ainsi su profiter de la conjoncture financière favorable pour fixer une partie de sa dette à des taux fort avantageux. Ainsi, elle a réalisé des emprunts à long terme pour une somme de 229,3 M$. Deux emprunts d'une durée de cinq ans ont été contractés, l'un de 100 M$ et l'autre de 54 M$, comportant respectivement un taux d'intérêt effectif de 5,97 % et de 5,59 %. En outre, des conventions d'échange de taux d'intérêt, échéant en 2030, ont été négociées : une première, portant sur 40,3 M$ à un taux effectif de 6,83 % et une deuxième sur 35 M$ à un taux effectif de 6,40 %. Outre le financement des immobilisations de la Société, ces emprunts à long terme ont contribué à réduire les emprunts temporaires de 19,5 M$ pour en ramener le solde à 314 M$ et à refinancer une dette venue à échéance au cours de l'exercice, d'un montant total de 95,8 M$, portant intérêt au taux effectif de 9,1 %. Les dettes à long terme s'établissent à 957,5 M$ au 31 mars 2001. Cette gestion efficace de la dette à court et à long terme a permis de réduire le taux moyen des emprunts de 7,15 % au 31 mars 2000 à 6,68 % au 31 mars 2001. Un tel écart représente une économie annuelle de plus de 5,7 M$ dans le cas des frais financiers, y compris la partie capitalisée aux projets.

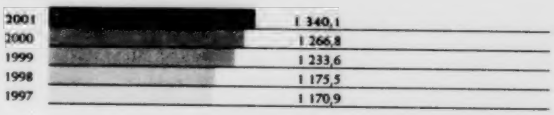
Revenus de location d'espaces provenant des ministères et organismes du gouvernement du Québec (au 31 mars)
(en millions de dollars)



Loyers et taxes d'affaires sur locations (au 31 mars)
(en millions de dollars)



Immobilisations (au 31 mars)
(en millions de dollars)



PRINCIPAUX
projets de construction et d'aménagement
terminés au cours de l'exercice*

BOUCHERVILLE

Édifice du 1, boul. Mortagne — 1,7 M$
(aménagement de la Sûreté du Québec et du ministère des Transports)

BROSSARD

Édifice du 1, place du Commerce — 0,7 M$
(aménagement d'un centre local d'emploi)

HULL

Établissement de détention — 0,6 M$
(réaménagement du pavillon 2)

JONQUIÈRE

Édifice du 2154, rue Deschênes — 1,2 M$
(regroupement des effectifs du ministère du Revenu)

LASALLE

Édifice du 2212, avenue Dollard — 0,6 M$
(réaménagement d'un centre local d'emploi)

LONGUEUIL

Édifice du 790, rue Quinn — 1,4 M$
(aménagement d'un centre local d'emploi)

MONTRÉAL

Édifice du 255, boul. Crémazie Est — 0,6 M$
(aménagement d'un centre local d'emploi)

Édifice du 1055, boul. René-Lévesque Ouest — 0,6 M$
(expansion et réaménagement de la Régie des rentes du Québec)

Édifice du 190, boul. Crémazie Est — 0,8 M$
(amélioration à l'immeuble et aménagement intégré de la Société immobilière du Québec)

Édifice du 800, boul. de Maisonneuve Est — 1,1 M$
(aménagement d'un centre local d'intégration)

Édifice du 276, rue Saint-Jacques Ouest — 1,2 M$
(aménagement du ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration)

Établissement de détention de Bordeaux — 1,3 M$
(remplacement de 2 groupes électrogènes et rénovation de la chaufferie)

Édifice Wilfrid-Derome — 1,5 M$
(rénovation des toilettes et aménagement d'un système de contrôle des accès informatisés)

Édifice du 500, boul. René-Lévesque Ouest — 6,5 M$
(aménagement de la Commission des normes du travail et du Tribunal administratif)

Palais de justice — 6,8 M$
(aménagement intégré au ministère de la Justice, réfection des dalles de stationnement et aménagement du quartier cellulaire)

* Projets supérieurs à 500 000 $, chaque montant représentant le coût total du projet.

La Vitrine technologique

QUÉBEC

Édifice du 730, boul. Charest Est (réaménagement du ministère de la Santé et des Services sociaux)	0,5 M$
Édifice du 930, chemin Sainte-Foy (relocalisation du ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration et du Centre d'orientation et de formation des immigrants)	0,5 M$
Édifice Catherine-De Longpré (mise aux normes des ascenseurs)	0,7 M$
Édifice du 475, rue Saint-Amable (réaménagement du ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale)	0,9 M$
Établissement de détention de Québec (agrandissement des ateliers)	0,9 M$
Édifice H (aménagement extérieur sur la Grande Allée)	1,0 M$
Édifice Marie-Fitzbach (amélioration à l'immeuble et aménagement intégré de la Société immobilière du Québec)	1,8 M$
Édifice du 900, boul. René-Lévesque Est (réaménagement du ministère du Tourisme)	1,9 M$
Édifice Marie-Guyart (réparation du stationnement, installation de variateurs de vitesse aux ventilateurs et remise à neuf des boîtes de mélange)	3,0 M$

RIVIÈRE-DU-LOUP

Édifice du 351, rue de l'Hôtel-de-Ville (relocalisation du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation)	0,6 M$

ROUYN-NORANDA

Sûreté du Québec (construction d'un quartier général régional et d'un poste local)	6,9 M$

SAINT-EUSTACHE

Édifice du 367, boul. Arthur-Sauvé (aménagement d'un centre local d'emploi)	0,5 M$

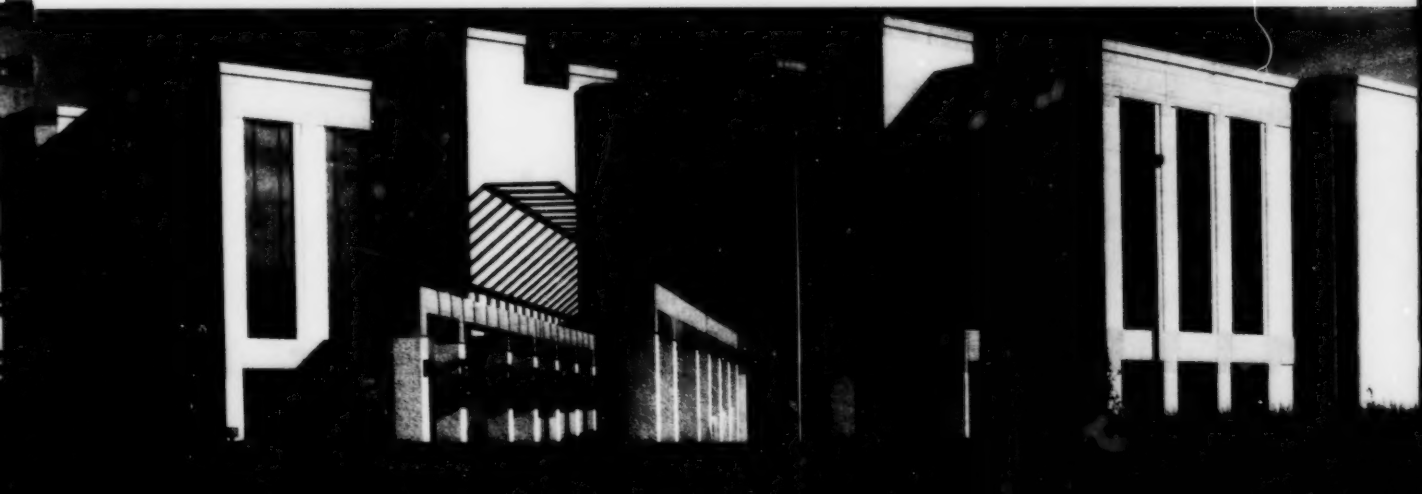
SAINT-JÉRÔME

Palais de justice (agrandissement et rénovation)	20,3 M$

SAINTE-FOY

Édifice Cyrille-Duquet (aménagement de la vitrine technologique)	0,6 M$

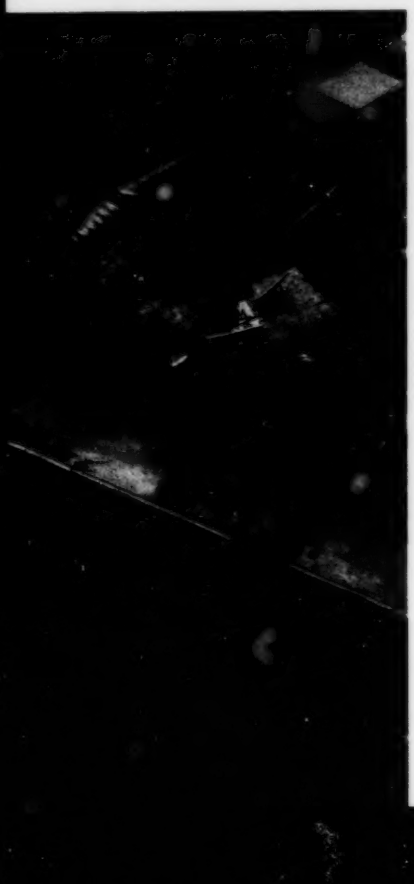
Le palais de justice de Laval

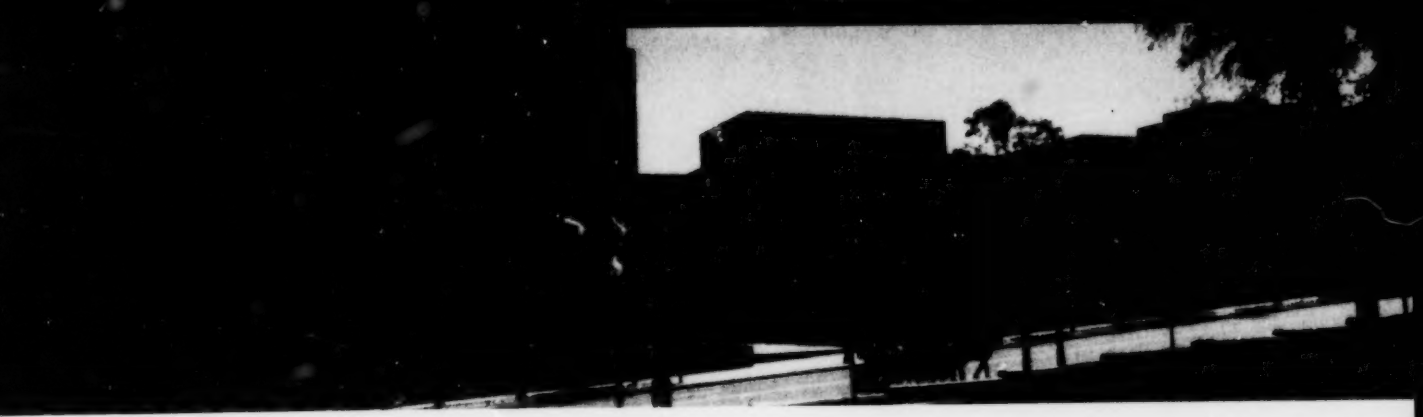


PRINCIPAUX
projets de construction et d'aménagement
en cours de réalisation*

Édifice du 150, rue Monseigneur-Ross (accroissement d'espaces du centre de communication avec la clientèle)	1,3 M$
Établissement de détention (réfection et remplacement des fenêtres)	1,2 M$
Édifice du 33, rue Jean-Proulx (réaménagement du ministère des Transports)	1,0 M$
Édifice du 245, boul. de la Cité-des-Jeunes (mise aux normes)	1,0 M$
Édifice du 15, rue Taschereau (réaménagement du ministère de l'Environnement)	1,0 M$
Édifice Marguerite-Belley (réalisation d'un bâtiment intelligent)	0,9 M$
Palais de justice (aménagement de locaux pour la Sûreté municipale de Laval)	1,5 M$
Sûreté du Québec (construction d'un nouveau poste)	1,6 M$
Sûreté du Québec (construction d'un nouveau poste)	0,9 M$
Édifice du 7510, rue Jarry Est (réaménagement d'un laboratoire)	0,6 M$
Édifice du 6900, boul. Décarie (aménagement d'un centre local d'emploi)	0,7 M$
Édifice du 5199, rue Sherbrooke Est (regroupement et réaménagement du ministère de la Sécurité publique)	0,7 M$
Édifice du 35, rue Port-Royal (réaménagement du ministère des Transports)	0,8 M$
Édifice du 425, boul. de Maisonneuve Ouest (réaménagement et expansion de la Régie de l'assurance maladie)	1,3 M$
Établissement de détention de Rivière-des-Prairies (agrandissement du service des visites)	1,6 M$
Édifice du 276, rue Saint-Jacques Ouest (aménagement et expansion du ministère du Travail et du ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale)	1,6 M$
Établissement de détention de Bordeaux (agrandissement de la buanderie)	1,7 M$
Édifice du 577, boul. Henri-Bourassa Est (réfection du mur rideau)	1,8 M$

* Projets supérieurs à 500 000 $, chaque montant représentant le budget total du projet au 1er juin 2001.

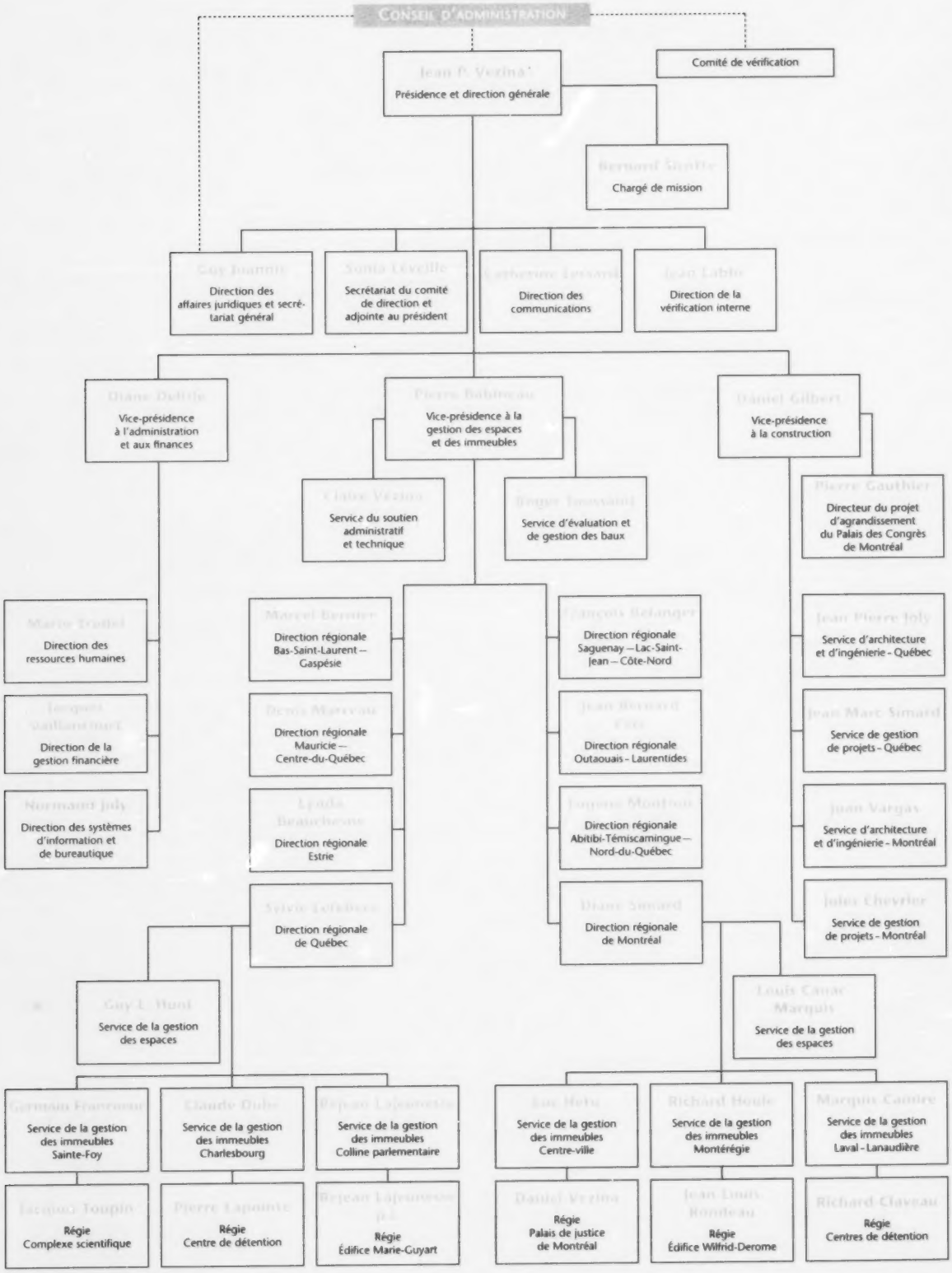




Les édifices H et J à Québec

Édifice du 600, rue Fullum (installation de gicleurs - phase 2 - et modernisation des ascenseurs)	2,1 M$
Édifice du 4750, rue Henri-Julien (aménagement du conservatoire de musique)	3,4 M$
Palais de justice (aménagement paysager)	2,0 M$
Palais des Congrès de Montréal (agrandissement et réaménagement)	229,7 M$
MONT-TREMBLANT	
Route 117 (réaménagement d'un sous-centre de transport)	1,8 M$
NICOLET	
École nationale de police du Québec (agrandissement et réaménagement)	43,6 M$
QUÉBEC	
Édifice du 700, boul. René-Lévesque Est (aménagement de nouveaux locaux pour le ministère des Transports)	1,3 M$
Édifice du 710, place D'Youville (rafraîchissement des locaux)	0,9 M$
Édifice Marie-Guyart (réaménagement du Contrôleur des finances)	3,2 M$
Édifice André-Laurendeau (remplacement des bouilloires)	3,7 M$
Stationnement D'Youville (réfection et construction d'un tunnel)	10,0 M$
Édifices Jean-Baptiste-De La Salle et Thaïs-Lacoste-Frémont (réfection, remise aux normes et réaménagement)	19,4 M$
Édifices H et J (réparation de l'enveloppe, aménagement extérieur et mise aux normes)	21,3 M$
SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE	
Institut national de la santé publique (agrandissement et réaménagement)	9,5 M$
SEPT-ÎLES	
Palais de justice (réfection et réaménagement)	2,4 M$
TROIS-RIVIÈRES	
Palais de justice (agrandissement et rénovation)	16,8 M$

ORGANIGRAMME



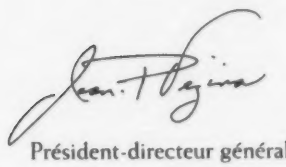
RAPPORT de la direction

Les états financiers de la Société immobilière du Québec ainsi que toute l'information contenue dans ce rapport annuel sont la responsabilité de la direction. Les états financiers approuvés par le conseil d'administration ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations. L'information financière présentée ailleurs dans le présent rapport annuel est compatible avec celle des états financiers.

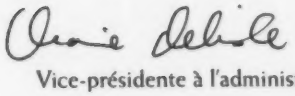
La direction s'est doté de systèmes comptables et de contrôle interne conçus pour fournir une assurance raisonnable quant à la protection de l'actif et la fiabilité des registres comptables.

Le conseil d'administration s'acquitte de sa responsabilité relative aux états financiers principalement par l'intermédiaire de son comité de vérification. Le comité de vérification rencontre périodiquement les membres de la direction et le vérificateur interne afin de s'assurer que le contrôle interne est adéquat et que les informations financières de la Société ont été rapportées dans leur intégrité. Le comité a examiné les états financiers et a recommandé leur approbation au conseil d'administration.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers de la Société, conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, et son rapport expose la nature et l'étendue de cette vérification et l'expression de son opinion. Le Vérificateur général peut, sans aucune restriction, rencontrer le comité de vérification pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.



Président-directeur général



Vice-présidente à l'administration et aux finances

Québec, le 4 juin 2001

RAPPORT du vérificateur

À la Ministre d'État à l'Économie et aux Finances,

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 2001 ainsi que les états des résultats, des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2001 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général (L.R.Q., chapitre V-5.01)*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Guy Breton

Guy Breton, FCA

Québec, le 4 juin 2001

Bilan au 31 mars 2001

(en milliers de dollars)

	2001	2000
Immeubles et barrages (notes 3 et 4)	**1 340 087**	1 266 830
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal (notes 4 et 5)	**67 733**	6 136
Équipement (note 6)	**5 023**	4 233
Débiteurs (note 7)	**44 574**	40 153
Autres éléments d'actif - net (note 8)	**31 697**	38 805
	1 489 114	1 356 157
Dette à long terme (note 9)	**957 522**	824 314
Emprunts temporaires (note 10)	**314 419**	333 910
Créditeurs et frais courus (note 11)	**114 342**	99 458
Chèques en circulation moins encaisse	**2 103**	4 742
	1 388 386	1 262 424
Capital-actions (note 12)	**80 001**	80 001
Apport du gouvernement du Québec	**7 666**	7 666
Bénéfices non répartis	**13 061**	6 066
	100 728	93 733
	1 489 114	1 356 157

(note 23)

(note 24)

Pour le conseil d'administration,

Président-directeur général

Administrateur

ÉTATS

Bilan au 31 mars 2001

(en milliers de dollars)

	2001	2000
Immeubles et barrages (notes 3 et 4)	**1 340 087**	1 266 830
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal (notes 4 et 5)	**67 733**	6 136
Équipement (note 6)	**5 023**	4 233
Débiteurs (note 7)	**44 574**	40 153
Autres éléments d'actif - net (note 8)	**31 697**	38 805
	1 489 114	1 356 157
Dette à long terme (note 9)	**957 522**	824 314
Emprunts temporaires (note 10)	**314 419**	333 910
Créditeurs et frais courus (note 11)	**114 342**	99 458
Chèques en circulation moins encaisse	**2 103**	4 742
	1 388 386	1 262 424
Capital-actions (note 12)	**80 001**	80 001
Apport du gouvernement du Québec	**7 666**	7 666
Bénéfices non répartis	**13 061**	6 066
	100 728	93 733
	1 489 114	1 356 157

(note 23)

(note 24)

Pour le conseil d'administration,

Président-directeur général

Administrateur

Résultats de l'exercice terminé le 31 mars 2001

(en milliers de dollars)

	2001	2000
Location d'espaces		
Ministères et organismes clients (note 13)	437 082	422 892
Autres clients	32 418	19 520
Aménagements et autres services offerts aux clients	88 964	69 059
Location de barrages	2 297	5 062
Autres	533	77
	561 294	516 610
Loyers et taxes d'affaires sur locations	171 409	171 690
Frais de conservation et d'exploitation des immeubles (note 14)	92 760	81 868
Frais financiers - net (note 15)	69 981	62 742
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	64 957	56 707
Aménagements et autres services offerts aux clients	82 752	64 211
Amortissement (note 16)	24 395	21 048
Frais de relocalisation (note 17)	3 459	8 777
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs imputables aux opérations (note 18)	27 314	27 906
Frais généraux et administratifs - net (note 18)	12 238	8 568
Frais relatifs aux barrages	2 230	4 908
	551 495	508 425
Bénéfice avant autres éléments	9 799	8 185
Autres éléments :		
Gain sur cession d'immobilisations	197	4 457
Charges additionnelles pour congés de maladie (note 19)	(3 001)	-
	(2 804)	4 457
	6 995	12 642

Bénéfices non répartis de l'exercice terminé le 31 mars 2001

(en milliers de dollars)

	2001	2000
	6 066	5 424
Bénéfice net	6 995	12 642
	13 061	18 066
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	-	12 000
	13 061	6 066

Flux de trésorerie de l'exercice terminé le 31 mars 2001

(en milliers de dollars)

	2001	2000
Rentrées de fonds - clients	564 552	516 355
Sorties de fonds - fournisseurs et membres du personnel	(371 305)	(385 270)
Intérêts reçus	1 284	3 829
Intérêts versés	(81 269)	(81 718)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	113 262	53 196
Acquisitions d'immeubles et barrages	(144 313)	(104 829)
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	(59 539)	(1 042)
Acquisitions d'équipement	(1 613)	(1 050)
Acquisitions d'autres éléments d'actif - net	(9 273)	(174)
Produit de la cession d'immobilisations	1 777	9 644
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(212 961)	(97 451)
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	(12 000)	(5 000)
Produit d'emprunts à long terme	229 300	116 920
Produit d'emprunts temporaires - net	(19 491)	33 112
Remboursement de la dette relative aux contrats de location-acquisition	(277)	(540)
Remboursement de la dette à long terme	(95 194)	(99 325)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	102 338	45 167
Augmentation nette des espèces et quasi-espèces	2 639	912
Espèces et quasi-espèces au début	(4 742)	(5 654)
Espèces et quasi-espèces à la fin	(2 103)	(4 742)

Les espèces et quasi-espèces de la Société comprennent les chèques en circulation moins l'encaisse.

Résultats de l'exercice terminé le 31 mars 2001

(en milliers de dollars)

	2001	2000
Location d'espaces		
Ministères et organismes clients (note 13)	437 082	422 892
Autres clients	32 418	19 520
Aménagements et autres services offerts aux clients	88 964	69 059
Location de barrages	2 297	5 062
Autres	533	77
	561 294	516 610
Loyers et taxes d'affaires sur locations	171 409	171 690
Frais de conservation et d'exploitation des immeubles (note 14)	92 760	81 868
Frais financiers - net (note 15)	69 981	62 742
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	64 957	56 707
Aménagements et autres services offerts aux clients	82 752	64 211
Amortissement (note 16)	24 395	21 048
Frais de relocalisation (note 17)	3 459	8 777
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs imputables aux opérations (note 18)	27 314	27 906
Frais généraux et administratifs - net (note 18)	12 238	8 568
Frais relatifs aux barrages	2 230	4 908
	551 495	508 425
Bénéfice avant autres éléments	9 799	8 185
Autres éléments :		
Gain sur cession d'immobilisations	197	4 457
Charges additionnelles pour congés de maladie (note 19)	(3 001)	-
	(2 804)	4 457
	6 995	12 642

Bénéfices non répartis de l'exercice terminé le 31 mars 2001

(en milliers de dollars)	2001	2000
	6 066	5 424
Bénéfice net	6 995	12 642
	13 061	18 066
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	-	12 000
	13 061	6 066

Flux de trésorerie de l'exercice terminé le 31 mars 2001

(en milliers de dollars)	2001	2000
Rentrées de fonds - clients	564 552	516 355
Sorties de fonds - fournisseurs et membres du personnel	(371 305)	(385 270)
Intérêts reçus	1 284	3 829
Intérêts versés	(81 269)	(81 718)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	113 262	53 196
Acquisitions d'immeubles et barrages	(144 313)	(104 829)
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	(59 539)	(1 042)
Acquisitions d'équipement	(1 613)	(1 050)
Acquisitions d'autres éléments d'actif - net	(9 273)	(174)
Produit de la cession d'immobilisations	1 777	9 644
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(212 961)	(97 451)
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	(12 000)	(5 000)
Produit d'emprunts à long terme	229 300	116 920
Produit d'emprunts temporaires - net	(19 491)	33 112
Remboursement de la dette relative aux contrats de location-acquisition	(277)	(540)
Remboursement de la dette à long terme	(95 194)	(99 325)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	102 338	45 167
Augmentation nette des espèces et quasi-espèces	2 639	912
Espèces et quasi-espèces au début	(4 742)	(5 654)
Espèces et quasi-espèces à la fin	(2 103)	(4 742)

Les espèces et quasi-espèces de la Société comprennent les chèques en circulation moins l'encaisse.

Notes complémentaires 31 mars 2001

(Tous les chiffres des tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

La Société est une compagnie à fonds social constituée par la *Loi sur la Société immobilière du Québec (L.R.Q., chapitre S-17.1)*. Elle a pour objet de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilière.

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques et privées.

- **En exploitation**

  Les immeubles en exploitation sont comptabilisés au coût.

- **En construction**

  Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Les immeubles en cours d'aménagement ne sont pas réputés être en exploitation jusqu'à ce que le projet soit entièrement complété et que les lieux aient atteint un niveau satisfaisant d'occupation sous réserve d'un délai raisonnable.

- **Destinés à la vente**

  Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût amorti et de la valeur de réalisation nette. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

Les barrages, incluant les biens meubles et immeubles s'y rattachant, sont comptabilisés au coût.

Le coût des barrages en construction comprend, en plus des coûts directs, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant.

L'équipement est comptabilisé au coût.

L'amortissement des immeubles en exploitation est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5 % l'an de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 15 ans à 50 ans.

Les barrages sont aussi amortis sur une durée variant de 15 ans à 50 ans. L'amortissement de ces barrages est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux d'intérêt déterminé annuellement et basé sur le coût moyen pondéré des dettes.

L'équipement est amorti selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans.

Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée maximale de 15 ans. L'amortissement de ces aménagements est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux correspondant à celui facturé au client.

La partie de la dépense d'intérêts attribuable aux immeubles et barrages en construction est capitalisée en considérant le taux d'intérêt moyen pondéré des dettes.

- **Frais reportés**

  L'escompte et les frais d'émission liés à la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette selon la méthode de l'amortissement constant. L'amortissement de la prime est calculé sur la durée de la dette selon la méthode de l'intérêt effectif.

  Les frais de développement de systèmes informatiques sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 5 ans.

  Les autres frais et produits reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur des durées de 5 ans à 30 ans.

- **Contrat de location-vente**

  Le revenu de financement reporté relatif au contrat de location-vente est amorti sur 12 ans au taux de 8,83 %.

- **Travaux en cours**

  Les travaux en cours représentent les projets de construction et les projets mineurs d'aménagement inachevés devant être facturés à la présentation d'un rapport d'étape ou à la fin des travaux. Ces travaux sont enregistrés au coût, déduction faite des montants facturés.

La Société participe aux régimes interentreprises gouvernementaux à prestations déterminées. N'ayant pas suffisamment d'informations pour appliquer la comptabilité des régimes à prestations déterminées, la Société applique la comptabilité des régimes à cotisations déterminées.

	Terrains	Bâtiments	Barrages	Immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition	Aménagements majeurs	Total 2001	Total 2000
En exploitation	115 909	1 195 084	25 192	56 041	159 224	**1 551 450**	1 452 508
En construction	3 584	11 399	55	-	15 405	**30 443**	26 486
Destinés à la vente	1 732	3 989	-	-	-	**5 721**	15 074
	121 225	1 210 472	25 247	56 041	174 629	**1 587 614**	1 494 068
Amortissement cumulé	-	199 446	4 639	5 955	37 487	**247 527**	227 238
	121 225	1 011 026	20 608	50 086	137 142	**1 340 087***	1 266 830

* Incluant 33,8 millions $ (2000: 46,4 millions $) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

	2001	2000
Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :		
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs (note 18)	**6 438**	6 947
Intérêts (note 15)	**2 895**	2 406
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	**93**	346
	9 426	9 699

La Société a le mandat de réaliser l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal. Elle cédera à la Société du Palais des congrès de Montréal l'ensemble des travaux réalisés et ce, pour une somme équivalente aux coûts engendrés pour l'agrandissement. Il est prévu que les travaux se termineront le 31 mai 2002.

L'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal est comptabilisé au coût. Le coût du projet sous la responsabilité de la Société est estimé à 229,7 millions $. Ces coûts englobent, en plus des coûts directs, les intérêts ainsi que les frais généraux et administratifs s'y rapportant.

	2001	2000
Coût	15 355	13 742
Amortissement cumulé	10 332	9 509
Valeur nette comptable	5 023	4 233

	2001	2000
Apparentés	29 451	24 510
Autres	15 123	15 643
	44 574	40 153

	2001	2000
Frais reportés, au coût amorti :		
Bail capitalisé (a)	-	10 224
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	2 748	2 553
Développement de systèmes informatiques	1 241	1 280
Autres frais et produits reportés	5 320	(256)
	9 309	13 801
Hypothèque à recevoir - net (b)	10 597	10 829
Contrat location-vente - net	1 542	1 652
Dépôts	-	3 551
Frais payés d'avance	4 145	2 698
Travaux en cours	2 710	2 117
Droit aérien	-	1 041
Placement - Société Bon-Pasteur Enr.	3 394	3 116
	31 697	38 805

(a) Transféré au coût des terrains et des bâtiments en exploitation à la suite de l'acquisition du Complexe La Laurentienne.

(b) Hypothèque de premier rang, pari passu au taux effectif de 6,5 %, échéant en 2002.

	Terrains	Bâtiments	Barrages	Immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition	Aménagements majeurs	Total 2001	Total 2000
En exploitation	115 909	1 195 084	25 192	56 041	159 224	**1 551 450**	1 452 508
En construction	3 584	11 399	55	-	15 405	**30 443**	26 486
Destinés à la vente	1 732	3 989	-	-	-	**5 721**	15 074
	121 225	1 210 472	25 247	56 041	174 629	**1 587 614**	1 494 068
Amortissement cumulé	-	199 446	4 639	5 955	37 487	**247 527**	227 238
	121 225	1 011 026	20 608	50 086	137 142	**1 340 087***	1 266 830

* Incluant 33,8 millions $ (2000 : 46,4 millions $) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

	2001	2000
Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :		
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs (note 18)	**6 438**	6 947
Intérêts (note 15)	**2 895**	2 406
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	**93**	346
	9 426	9 699

La Société a le mandat de réaliser l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal. Elle cédera à la Société du Palais des congrès de Montréal l'ensemble des travaux réalisés et ce, pour une somme équivalente aux coûts engendrés pour l'agrandissement. Il est prévu que les travaux se termineront le 31 mai 2002.

L'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal est comptabilisé au coût. Le coût du projet sous la responsabilité de la Société est estimé à 229,7 millions $. Ces coûts englobent, en plus des coûts directs, les intérêts ainsi que les frais généraux et administratifs s'y rapportant.

	2001	2000
Coût	15 355	13 742
Amortissement cumulé	10 332	9 509
Valeur nette comptable	5 023	4 233

	2001	2000
Apparentés	29 451	24 510
Autres	15 123	15 643
	44 574	40 153

	2001	2000
Frais reportés, au coût amorti :		
Bail capitalisé (a)	-	10 224
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	2 748	2 553
Développement de systèmes informatiques	1 241	1 280
Autres frais et produits reportés	5 320	(256)
	9 309	13 801

Hypothèque à recevoir - net (b)	10 597	10 829
Contrat location-vente - net	1 542	1 652
Dépôts	-	3 551
Frais payés d'avance	4 145	2 698
Travaux en cours	2 710	2 117
Droit aérien	-	1 041
Placement - Société Bon-Pasteur Enr.	3 394	3 116
	31 697	38 805

(a) Transféré au coût des terrains et des bâtiments en exploitation à la suite de l'acquisition du Complexe La Laurentienne.

(b) Hypothèque de premier rang, pari passu au taux effectif de 6,5 %, échéant en 2002.

	2001	2000
Obligations (a)		
Série B, portant intérêt au taux nominal de 9,15 % (taux effectif de 9,36 %), échéant en 2006	**10 245**	10 245
Série E, portant intérêt au taux nominal de 10,10 % (taux effectif de 10,36 %), échéant en 2013 avec option d'échéance anticipée (b)	**59 428**	59 428
Série F, portant intérêt au taux nominal de 10,50 % (taux effectif de 10,78 %), échéant en 2014	**150 000**	150 000
Billets dus au Fonds de financement du gouvernement du Québec		
Intérêt au taux nominal de 10,00 % (taux effectif de 9,10 %), échéant en 2000	-	95 809
Intérêt au taux nominal de 10,25 % (taux effectif de 10,74 %), échéant en 2001	**40 000**	40 000
Intérêt au taux nominal de 5,25 % (taux effectif de 5,74 %), échéant en 2002	**50 000**	50 000
Intérêt au taux nominal de 5,487 % (taux effectif de 5,65 %), échéant en 2002	**79 024**	79 024
Intérêt au taux nominal de 5,775 % (taux effectif de 5,97 %), échéant en 2005	**100 000**	-
Intérêt au taux nominal de 5,402 % (taux effectif de 5,59 %), échéant en 2005	**54 000**	-
Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,658 % (taux effectif majoré de 0,224 %), échéant en 2002	**27 000**	27 000
Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,1125 % (taux effectif majoré de 0,25 %), échéant en 2003	**61 000**	61 000
Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,258 % (taux effectif majoré de 0,28 %), échéant en 2007	**28 920**	28 920
Emprunts liés à des conventions d'échange de taux d'intérêts (c)		
Intérêt au taux effectif de 5,52 %, échéant en 2002	**150 000**	150 000
Intérêt au taux effectif de 5,74 %, échéant en 2008	**20 000**	20 000
Intérêt au taux effectif de 6,83 %, échéant en 2030	**40 300**	-
Intérêt au taux effectif de 6,40 %, échéant en 2030	**35 000**	-
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (d)	**52 211**	52 488
Emprunts à taux et à échéances variables	**394**	400
	957 522	824 314

Le montant des paiements en capital, excluant les contrats de location-acquisition, à effectuer au cours des cinq (5) prochains exercices se détaille comme suit :

2002	**190 007**
2003	**156 031**
2004	**61 008**
2005	**9**
2006	**154 012**
	561 067

(a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.

(b) Le 28 mars de chacune des années 2002 à 2012 inclusivement, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, d'obligations à la valeur nominale. Le montant annuel maximal d'obligations que la Société pourrait devoir racheter au cours des 11 prochains exercices est de 9 millions $.

(c) Ces conventions d'échange de taux d'intérêts permettent de convertir les taux variables des emprunts temporaires en des taux fixes à long terme. Ces emprunts temporaires seront renouvelés à leurs échéances pendant toute la durée de la convention d'échange de taux d'intérêts.

(d) Les paiements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont :

2002	**9 849**
2003	**9 849**
2004	**9 849**
2005	**9 849**
2006	**9 849**
Par la suite	**214 645**
Total des paiements minimaux à payer	**263 890**
Moins : Intérêts théoriques au taux de 10,61 %	**116 279**
Frais accessoires	**95 400**
	211 679
	52 211

Les emprunts temporaires de la Société portent intérêt à un taux moyen de 5,02 % et ont des échéances s'échelonnant du 2 avril au 6 septembre 2001.

	2001	2000
Apparentés	**13 464**	18 066
Autres	**100 878**	81 392
	114 342	99 458

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par le ministre d'État à l'Économie et aux Finances.

	2001	2000
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	**80 001**	80 001

	2001	2000
Obligations (a)		
Série B, portant intérêt au taux nominal de 9,15 % (taux effectif de 9,36 %), échéant en 2006	**10 245**	10 245
Série E, portant intérêt au taux nominal de 10,10 % (taux effectif de 10,36 %), échéant en 2013 avec option d'échéance anticipée (b)	**59 428**	59 428
Série F, portant intérêt au taux nominal de 10,50 % (taux effectif de 10,78 %), échéant en 2014	**150 000**	150 000
Billets dus au Fonds de financement du gouvernement du Québec		
Intérêt au taux nominal de 10,00 % (taux effectif de 9,10 %), échéant en 2000	-	95 809
Intérêt au taux nominal de 10,25 % (taux effectif de 10,74 %), échéant en 2001	**40 000**	40 000
Intérêt au taux nominal de 5,25 % (taux effectif de 5,74 %), échéant en 2002	**50 000**	50 000
Intérêt au taux nominal de 5,487 % (taux effectif de 5,65 %), échéant en 2002	**79 024**	79 024
Intérêt au taux nominal de 5,775 % (taux effectif de 5,97 %), échéant en 2005	**100 000**	-
Intérêt au taux nominal de 5,402 % (taux effectif de 5,59 %), échéant en 2005	**54 000**	-
Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,658 % (taux effectif majoré de 0,224 %), échéant en 2002	**27 000**	27 000
Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,1125 % (taux effectif majoré de 0,25 %), échéant en 2003	**61 000**	61 000
Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,258 % (taux effectif majoré de 0,28 %), échéant en 2007	**28 920**	28 920
Emprunts liés à des conventions d'échange de taux d'intérêts (c)		
Intérêt au taux effectif de 5,52 %, échéant en 2002	**150 000**	150 000
Intérêt au taux effectif de 5,74 %, échéant en 2008	**20 000**	20 000
Intérêt au taux effectif de 6,83 %, échéant en 2030	**40 300**	-
Intérêt au taux effectif de 6,40 %, échéant en 2030	**35 000**	-
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (d)	**52 211**	52 488
Emprunts à taux et à échéances variables	**394**	400
	957 522	824 314

Le montant des paiements en capital, excluant les contrats de location-acquisition, à effectuer au cours des cinq (5) prochains exercices se détaille comme suit :

2002	**190 007**
2003	**156 031**
2004	**61 008**
2005	**9**
2006	**154 012**
	561 067

(a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.

(b) Le 28 mars de chacune des années 2002 à 2012 inclusivement, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, d'obligations à la valeur nominale. Le montant annuel maximal d'obligations que la Société pourrait devoir racheter au cours des 11 prochains exercices est de 9 millions $.

(c) Ces conventions d'échange de taux d'intérêts permettent de convertir les taux variables des emprunts temporaires en des taux fixes à long terme. Ces emprunts temporaires seront renouvelés à leurs échéances pendant toute la durée de la convention d'échange de taux d'intérêts.

(d) Les paiements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont :

2002	**9 849**
2003	**9 849**
2004	**9 849**
2005	**9 849**
2006	**9 849**
Par la suite	**214 645**
Total des paiements minimaux à payer	**263 890**
Moins : Intérêts théoriques au taux de 10,61 %	**116 279**
Frais accessoires	**95 400**
	211 679
	52 211

Les emprunts temporaires de la Société portent intérêt à un taux moyen de 5,02 % et ont des échéances s'échelonnant du 2 avril au 6 septembre 2001.

	2001	2000
Apparentés	**13 464**	18 066
Autres	**100 878**	81 392
	114 342	99 458

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par le ministre d'État à l'Économie et aux Finances.

	2001	2000
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	**80 001**	80 001

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 2001 ont été facturés à partir des coûts prévisibles. Ces coûts ont été répartis entre les ministères et organismes clients de la Société selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes du gouvernement du Québec, clients assujettis à faire affaire avec la Société en vertu du décret 1091-98.

	2001	2000
Conservation	20 375	18 972
Exploitation	73 396	63 848
	93 771	82 820
Moins : Frais des locaux occupés par la Société	1 011	952
	92 760	81 868

	2001	2000
Charges d'intérêts :		
Dette à long terme		
Obligations et billets	42 489	48 337
Emprunts liés à des conventions d'échange de taux d'intérêts	12 831	9 299
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	5 555	5 609
Emprunts à taux et échéances variables	47	58
Amortissement de la prime, de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	621	(566)
Frais de garantie d'emprunts	1 098	1 323
Emprunts temporaires	23 042	18 300
	85 683	82 360
Produits d'intérêts :		
Dépôts à court terme	96	84
Hypothèque	678	692
Contrat location-vente	247	284
Contestations de taxes - net	(156)	2 900
Autres	29	27
	894	3 987
	84 789	78 373
Moins :		
Intérêts capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	2 895	2 406
Intérêts imputés aux frais des locaux occupés par la Société	1 602	1 560
Intérêts imputés aux charges relatives aux aménagements et autres services offerts aux clients	8 864	9 973
Intérêts imputés aux charges relatives aux barrages	1 447	1 692
	14 808	15 631
	69 981	62 742

	2001	2000
Immeubles, aménagements et barrages	80 010	60 187
Équipement et autres éléments d'actif	2 808	1 892
	82 818	62 079
Moins amortissement imputé aux :		
Aménagements et autres services offerts aux clients	56 994	37 248
Frais généraux et administratifs		
Équipement et développement des systèmes informatiques	434	399
Frais des locaux occupés par la Société	429	385
Frais relatifs aux barrages	566	2 999
	58 423	41 031
	24 395	21 048

Dans le cadre de l'application de sa politique d'attrition et d'attribution des espaces, la Société prend à sa charge les frais de relocalisation de ses clients, lesquels incluent notamment les coûts de déménagement et d'aménagement. Ces frais sont entièrement financés par la baisse des coûts associés aux espaces excédentaires.

	2001	2000
Salaires et avantages sociaux	35 440	35 950
Frais des locaux occupés par la Société	4 319	4 114
Frais de déplacement	339	375
Services professionnels	198	136
Perfectionnement	303	275
Postes, messageries et télécommunications	997	883
Communication et commercialisation	75	70
Fournitures et autres frais	552	605
Informatique	479	548
Amortissement de l'équipement et développement des systèmes informatiques	434	399
Autres charges *	2 854	66
	45 990	43 421
Moins :		
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs d'opération - imputables à l'exploitation et aux aménagements des immeubles	27 314	27 906
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	6 438	6 947
	33 752	34 853
Total des frais généraux et administratifs	12 238	8 568

* Les autres charges incluent une dépense de 2,6 millions $ (2000: 57 000 $) à titre de mauvaises créances.

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 2001 ont été facturés à partir des coûts prévisibles. Ces coûts ont été répartis entre les ministères et organismes clients de la Société selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes du gouvernement du Québec, clients assujettis à faire affaire avec la Société en vertu du décret 1091-98.

	2001	2000
Conservation	**20 375**	18 972
Exploitation	**73 396**	63 848
	93 771	82 820
Moins : Frais des locaux occupés par la Société	**1 011**	952
	92 760	81 868

	2001	2000
Charges d'intérêts :		
Dette à long terme		
Obligations et billets	**42 489**	48 337
Emprunts liés à des conventions d'échange de taux d'intérêts	**12 831**	9 299
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	**5 555**	5 609
Emprunts à taux et échéances variables	**47**	58
Amortissement de la prime, de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	**621**	(566)
Frais de garantie d'emprunts	**1 098**	1 323
Emprunts temporaires	**23 042**	18 300
	85 683	82 360
Produits d'intérêts :		
Dépôts à court terme	**96**	84
Hypothèque	**678**	692
Contrat location-vente	**247**	284
Contestations de taxes - net	**(156)**	2 900
Autres	**29**	27
	894	3 987
	84 789	78 373
Moins :		
Intérêts capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	**2 895**	2 406
Intérêts imputés aux frais des locaux occupés par la Société	**1 602**	1 560
Intérêts imputés aux charges relatives aux aménagements et autres services offerts aux clients	**8 864**	9 973
Intérêts imputés aux charges relatives aux barrages	**1 447**	1 692
	14 808	15 631
	69 981	62 742

	2001	2000
Immeubles, aménagements et barrages	**80 010**	60 187
Équipement et autres éléments d'actif	**2 808**	1 892
	82 818	62 079
Moins amortissement imputé aux :		
Aménagements et autres services offerts aux clients	**56 994**	37 248
Frais généraux et administratifs		
Équipement et développement des systèmes informatiques	**434**	399
Frais des locaux occupés par la Société	**429**	385
Frais relatifs aux barrages	**566**	2 999
	58 423	41 031
	24 395	21 048

Dans le cadre de l'application de sa politique d'attrition et d'attribution des espaces, la Société prend à sa charge les frais de relocalisation de ses clients, lesquels incluent notamment les coûts de déménagement et d'aménagement. Ces frais sont entièrement financés par la baisse des coûts associés aux espaces excédentaires.

	2001	2000
Salaires et avantages sociaux	**35 440**	35 950
Frais des locaux occupés par la Société	**4 319**	4 114
Frais de déplacement	**339**	375
Services professionnels	**198**	136
Perfectionnement	**303**	275
Postes, messageries et télécommunications	**997**	883
Communication et commercialisation	**75**	70
Fournitures et autres frais	**552**	605
Informatique	**479**	548
Amortissement de l'équipement et développement des systèmes informatiques	**434**	399
Autres charges *	**2 854**	66
	45 990	43 421
Moins :		
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs d'opération - imputables à l'exploitation et aux aménagements des immeubles	**27 314**	27 906
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	**6 438**	6 947
	33 752	34 853
Total des frais généraux et administratifs	**12 238**	8 568

* Les autres charges incluent une dépense de 2,6 millions $ (2000 : 57 000 $) à titre de mauvaises créances.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2001, la Société a provisionné en totalité les congés de maladie accumulés par ses employés alors qu'elle n'en provisionnait que 50 % au cours des exercices antérieurs, ce qui a pour effet d'augmenter de 3,0 millions la charge de l'exercice. Les créditeurs et frais courus incluent 5,4 millions $ au titre de provision pour congés de maladie (2000 : 2,4 millions $).

Au 31 mars 2001, la juste valeur de la dette à long terme de 957 millions $ (2000 : 824 millions $) de la Société s'établissait à 1 020 millions $ (2000 : 884 millions $) en actualisant les flux de trésorerie au cours du marché pour des titres à taux fixes semblables.

La juste valeur des autres instruments financiers de l'actif ou du passif correspond essentiellement à la valeur comptable compte tenu de l'échéance à court terme de ces instruments.

Les membres du personnel de la Société participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) ou au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF). Ces régimes interentreprises sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

Les cotisations de la Société imputées aux résultats de l'exercice s'élèvent à 0,9 millions $ (2000 : 1,6 millions $). Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses cotisations à titre d'employeur.

La réduction de la dépense pour l'exercice terminé le 31 mars 2001 s'explique par une diminution significative des taux de cotisations de l'employeur pour le service régulier du RREGOP.

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers, la Société est apparentée avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. La Société n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.

Contrats de location-exploitation

Les paiements minimaux exigibles en vertu des baux de location-exploitation se détaillent comme suit :

2002	148 444
2003	133 227
2004	123 427
2005	103 127
2006	72 186
Par la suite	235 415
	815 826

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 2001, des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et projets majeurs d'aménagement ont fait l'objet d'engagements contractuels totalisant 144 millions $, dont 132 millions $ sont liés à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal.

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 26 millions $, sont en cours à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis que, pour plus de 24 millions $ de ces éventualités, il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société. Pour ce qui est d'un solde de 2 millions $, une provision pour perte éventuelle a été comptabilisée aux états financiers.

Des poursuites reliées aux barrages lors du déluge de juillet 1996 au Saguenay, dont le montant est estimé à environ 180 millions $, ont été intentées contre la Société mais, à cet égard, la direction est fondée à croire ne pas devoir assumer une quelconque responsabilité.

Tout paiement par la Société, le cas échéant, sera alors comptabilisé aux charges de l'exercice ou capitalisé aux immeubles selon la nature de la réclamation.

Certains chiffres des états financiers de 2000 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 2001.

Contrats de location-exploitation

Les paiements minimaux exigibles en vertu des baux de location-exploitation se détaillent comme suit :

2002	148 444
2003	133 227
2004	123 427
2005	103 127
2006	72 186
Par la suite	235 415
	815 826

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 2001, des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et projets majeurs d'aménagement ont fait l'objet d'engagements contractuels totalisant 144 millions $, dont 132 millions $ sont liés à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal.

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 26 millions $, sont en cours à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis que, pour plus de 24 millions $ de ces éventualités, il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société. Pour ce qui est d'un solde de 2 millions $, une provision pour perte éventuelle a été comptabilisée aux états financiers.

Des poursuites reliées aux barrages lors du déluge de juillet 1996 au Saguenay, dont le montant est estimé à environ 180 millions $, ont été intentées contre la Société mais, à cet égard, la direction est fondée à croire ne pas devoir assumer une quelconque responsabilité.

Tout paiement par la Société, le cas échéant, sera alors comptabilisé aux charges de l'exercice ou capitalisé aux immeubles selon la nature de la réclamation.

Certains chiffres des états financiers de 2000 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 2001.